

عبد المطلب الأسدي

الموسم

في تاريخ الفقه والحديث

المعقود الواردة على الاستماع بالشيخ

الايكار والكار

المجلد السادس

قسم ثاني

دار النهضة العربية

القاهرة















الوسيط  
في شرح القانون الملحق

العقود الواردة على الانتفاع بالشيء

الإيجار  
والعارية

المجلد السادس

المجلد الثاني



# الباب الثاني

## بعض أنواع الإيجار

### الفصل الأول

#### إيجار الأماكن (\*)

#### تمهيد

#### § ١ - التشريعات الاستثنائية الخاصة بإيجار الأماكن

٥٦٦ - عجائز تاريخية في التشريعات الاستثنائية الخاصة بإيجار الأماكن :  
عند المشرع المصري ، كسائر المشرعين في بلاد العالم ، إلى مواجهة أزمة أماكن السكنى وغيرها من الأماكن ، بتشريعات استثنائية مؤقتة ، خرج فيها على القواعد العامة في عقد الإيجار ، وهي القواعد التي أوردناها فيها تقدم . ودعا إلى ذلك حربان عالميتان لم يشهد تاريخ الإنسانية لها نظيراً ، تعاقبتا حرباً بعد الأخرى

( \* ) ملاحظة : رجنا في أحكام القضاء المتعلقة بإيجار الأماكن إلى ما نشرنا في المجموعات المعروفة ، كجدة المحاماة والمجموعة الرسمية وجملة القضاء المختلط . ولكن لما كان كثير من الأحكام لم ينشر في هذه المجموعات ، فقد رجنا في هذه الأحكام إلى مؤلفات تخصمت في هذا الموضوع ، وعلى رأسها كتاب الأستاذ سليمان مرقس في شرح قانون إيجار الأماكن الطبعة الثالثة ، وكتاب قضاء الإيجارات للأستاذ عصام الدين حواش ، وكتاب المرجع في قانون إيجار الأماكن للأستاذ كامل محمد بدوي . ثم رجنا في الأحكام التي صدرت بعد ظهور هذه المؤلفات إلى دفاثر هذه ملخصات الأحكام ( دفاثر الكويبا ) بفضل المعاونة التي تكرمت بها محكمة مصر الكلية ، وقام مشكوراً بطنين هذه الأحكام الأستاذ عبد الباسط جيمي .

ولم يفصل الأولى عن الثانية أكثر من عشرين عاماً . فركدت حركة البناء طوال ما يقرب من نصف قرن ، باستثناء فترات من النشاط متقطعة . فنذ بدأت الحرب الأولى في سنة ١٩١٤ ، نصبت المواد الأولية للبناء ، وزاد عدد سكان المدن المصرية ، الزيادة الطبيعية وفوقها من نزح من القرى إلى المدن بسبب نشاط الصناعة ، فشحت المساكن وارتفعت أجورها ارتفاعاً فاحشاً .

وقد تدخل المشرع المصري أول ما تدخل في أعقاب الحرب العالمية الأولى ، فأصدر قانون رقم ١١ لسنة ١٩٢٠ قيد به أجور المساكن ، ثم أصدر قانون رقم ٤ لسنة ١٩٢١ قيد به أجور الأماكن كلها ، ثم أصدر قوانين متعاقبة يمد بها العمل بهذا القانون الأخير - قانون رقم ٢٦ لسنة ١٩٢٢ ، قانون رقم ١٦ لسنة ١٩٢٣ ، قانون رقم ٢ لسنة ١٩٢٤ - إلى أن انتهى العمل به في أول يولييه سنة ١٩٢٥ . وقد نظم الرجوع إلى أحكام القانون العام مرسوم بقانون صدر في ١٣ يولييه سنة ١٩٢٥ (١) .

#### (١) جاء في كتاب الإيجار المؤلف ببيان هذه التشريعات على الوجه الآتي :

وأما في مصر فقد صدر أولاً قانون نمرة ١١ سنة ١٩٢٠ لتقييد أجور المساكن . وقد جاء في ديباجة هذا القانون ما يأتي : ( بما أن الحرب قد جعلت تشييد المساكن في البلاد المصرية في حيز للتصلب منذ سنوات كثيرة ، نظراً لارتفاع أثمان المواد ولصعوبة الحصول عليها ، وبما أنه كان من نتائج الاحتكار الفعلي الذي نشأ من هذه الحالة أن ارتفعت أجور المساكن في بعض الأحوال ارتفاعاً فاحشاً ، وبما أن المصلحة العامة تقتضي بالتيسيل في تقييد هذا الارتفاع تقييداً موثقاً إلى أن تظهر العودة إلى حرية التعامل على قاعدة العرض والطلب ) . ثم صدر بعد ذلك قانون نمرة ٤ سنة ١٩٢١ لتقييد الأجر بالنسبة لمساكن ولغيرها من الأمكنة ، وجاء في ديباجة هذا القانون ما يأتي : ( بعد الاطلاع على القانون نمرة ١١ سنة ١٩٢٠ الخاص بتقييد أجر المساكن ، وبما أن المصلحة العامة تقتضي بالتيسيل في اتخاذ تحوطات بالنسبة للأمكنة المستعملة لأي غرض آخر غير السكنى كالتحوطات التي نص عليها في القانون المذكور آنفاً بالنسبة لمساكن ، وبما أنه من المفيد في الوقت نفسه إدخال تعديلات متنوعة على القانون نمرة ١١ سنة ١٩٢٠ ) . وقد جعل هذا القانون يسرى على الأجانب بفضل إعلان القائد العام لجيوش جلالة ملك الإنجليز بمصر القاضي أن يكون لأحكام القانون نمرة ٤ سنة ١٩٢١ فيما يختص بجميع سكان القطر المصري ، مهما كانت جنسياتهم ، نفس القوة والنتائج التي للإعلانات الصادرة بمقتضى الأحكام العسكرية . وجاء في المادة الأولى من القانون المذكور أنه اعتباراً من ٢٣ فبراير سنة ١٩٢٠ لا تزيد أجر المساكن غير المفروشة عن الأجر المهيئة في عقود الإيجار السارية في أول أغسطس سنة ١٩١٤ مضافاً إليها ٥٠ ٪ . وجاء في المادة الثالثة أنه في جميع الأحوال التي تكون قد دفعت فيها من تاريخ ٢٣ فبراير سنة ١٩٢٠ أجرة بقيمة تتجاوز الحد الأقصى المسموح به ، يكون للمستأجر الحق في أن يقاضي المؤجر لحالته بحد الزيادة أو خصمها من أية أجرة استحققت أو تستحق عليه ، -

وكف المشرع المصري عن التدخل إلى أن نشبت الحرب العالمية الثانية ، وأعلنت الأحكام العرفية . فصدر أمر عسكري رقم ١٥١ لسنة ١٩٤١ ، ثم استبدل به الأمر العسكري رقم ٣١٥ لسنة ١٩٤٢ . وأدخلت على هذا الأمر تعديلات عدة ، إلى أن استبدل به الأمر رقم ٥٩٨ لسنة ١٩٤٥ ، وعدل هذا الأمر الأخير بالأمر رقم ٦٠٤ لسنة ١٩٤٥ . وتهدف هذه الأوامر العسكرية المتعاقبة إلى أمرين :

- ( ١ ) منع زيادة أجور الأماكن إلا في حدود ضيقة عينها هذه الأوامر
  - ( ٢ ) امتداد عقود الإيجار بعد انقضاء مدتها ، بحكم القانون ، فلا يستطيع المؤجر أن يطلب إخلاء العين ، بل يبقى المستأجر بنفس الأجرة والشروط متى أراد ذلك .
- وعندما ألغيت الأحكام العرفية ، استمر العمل بالأمر العسكري رقم ٥٩٨ لسنة ١٩٤٥ ( المعدل بالأمر العسكري رقم ٦٠٤ لسنة ١٩٤٥ ) ، لمدة سنة انتهت في ٥ أكتوبر سنة ١٩٤٦ ، وذلك بموجب الرسوم بقانون رقم ٩٧ لسنة ١٩٤٥ . وعرض هذا المرسوم بقانون على البرلمان لإقراره ، فأبدت عليه بعض الملاحظات عند عرضه على بلتي العدل والداخلية بمجلس الشيوخ . ورأت الحكومة ، وقد أوشكت مدة نفاذه على الانتهاء ، أن تعيد النظر في أحكامه مستهدية بالملاحظات التي أبدت ويتقارير المحاكم والشكاوى التي تقدمت من الملاك والمستأجرين ، وأنهت إلى إصدار المرسوم بقانون رقم ١٤٠ لسنة ١٩٤٦ في ٢ أكتوبر سنة ١٩٤٦ ، أي قبل ٥ أكتوبر سنة ١٩٤٦ ميعاد انتهاء العمل بالمرسوم بقانون رقم ٩٧ لسنة ١٩٤٥ .

وعرض المرسوم بقانون رقم ١٤٠ لسنة ١٩٤٦ على البرلمان لإقراره ، قالت اللجنة التشريعية لمجلس النواب إلى تقرير علم دستوريته . ولكنها لم تصدر قراراً

---

= حتى لو كان قد دفع باختياره . وجاء في المادة الخامسة والثلاثين أنه لا يبرى مفعول هذا القانون إلا لغاية ٣٠ يونيو سنة ١٩٢٢ .

هذا وقد جدد العمل بهذا القانون من سنة إلى سنة ، بقوانين نمر ٢٦ سنة ١٩٢٢ ونمرة ١٦ سنة ١٩٢٣ ونمرة ٢ سنة ١٩٢٤ ، ولم يجدد بعد ذلك . فانتهى العمل به في أول يولييه سنة ١٩٢٥ . وصدر قانون في ١٣ يونيو سنة ١٩٢٥ يعطي المحكمة الحق في إعطاء مهلة للمستأجر ، إذا طلب المؤجر الإخلاء ، بعد أن انتهى العمل بقانون نمرة ٤ سنة ١٩٢١ . وقد جاء في المادة الرابعة من قانون ١٣ يونيو سنة ١٩٢٥ أن العمل يستمر بهذا القانون الأخير حتى ٣٠ يونيو سنة ١٩٢٦ .

( الإيجار المؤلف فقرة ١٢٨ ص ١٨١ - ص ١٨٢ ) .

بذلك خشية أن يسقط المرسوم بقانون فراجع العلاقة ما بين الملاك والمستأجرين خاضعة لأحكام القانون العام ، فيضار المستأجرون من جراء ذلك . فقدم أحد النواب اقتراحاً بقانون يقرب كثيراً في أحكامه من المرسوم بقانون رقم ١٤٠ لسنة ١٩٤٦ ، وأقره البرلمان بعد تعديلات يسيرة ، وصدر به ، في ١٤ يولييه سنة ١٩٤٧ ، القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ وهو المعروف بقانون إيجار الأماكن . ولم تحدد مدة لفاذ هذا القانون ، بل ترك الأمر للحكومة تتقدم بمشروع قانون لابطال العمل به حين ترجع الأمر إلى حالتها العادية . ونص القانون في المادة ١٧ منه على أن يبقى المرسوم بقانون رقم ١٤٠ لسنة ١٩٤٦ نافذاً حتى صدور هذا القانون ( قانون إيجار الأماكن ) والعمل به . فاتصلت بذلك حلقات التشريع حلقة بعد حلقة ، حتى انتهت إلى القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ، وهو القانون الذي لا يزال معمولاً به إلى اليوم في إيجار الأماكن دستوراً ينظم العلاقات ما بين المؤجرين والمستأجرين .

#### ٥٦٧ - العمل بقانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ بعد صدور التقنين

الرأي الجدير : ولما أصبح التقنين المدني الجديد نافذاً في ١٥ أكتوبر سنة ١٩٤٩ ، ذهب رأي إلى أن هذا التقنين قد نسخ قانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ، إذ نظم عقد الايجار تنظيمًا جديدًا شاملاً ، فالتى بذلك أحكام عقد الايجار التي قررها التقنين المدني القديم وما تبع هذه الأحكام من استثناءات تضمنها القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ، وذلك طبقاً للمادة الثانية من التقنين الجديد وهي تنص على أنه « لا يجوز إلغاء نص تشريعي إلا بتشريع لاحق ... ينظم من جديد الموضوع الذي سبق أن قرر قواعده ذلك التشريع ( القديم ) »<sup>(١)</sup> . ولكن الأعمال التحضيرية للتقنين المدني الجديد صريحة في أن المشرع قصد ، في الوقت الذي تلغى فيه أحكام التقنين المدني القديم ، استبقاء القوانين الخاصة التي جاءت بأحكام مكملة أو أحكام استثنائية ، فهذه القوانين الخاصة لا تعتبر جزءاً

( ١ ) وقد اقتصر أصحاب هذا الرأي على نشره في الصحف ( انظر محمد عبد العزيز يوسف فهي في عدد الأهرام الصادر في ٢٠ أكتوبر سنة ١٩٤٩ - محمود زكى سالم في عدد الأهرام الصادر في ٢٣ و ٢٥ أكتوبر سنة ١٩٤٩ ) .



من التفتين المدنى القديم ولا تابعة له حتى تسقط بسقوطه : فقد كان مشروع المادة الأولى من قانون إصدار التفتين المدنى الجديد تنص على ما يأتى : « يلغى القانون المدنى المعمول به أمام المحاكم الوطنية والقانون المدنى المعمول به أمام المحاكم المختلطة ، ويستماض عنهما بالقانون المدنى المرافق لهذا القانون . وكذلك يلغى كل نص يخالف أحكام القانون المدنى المرافق لهذا القانون » . فاقترح فى لجنة مجلس الشيوخ أن تضاف العبارة الآتية : « يستمر العمل بالقوانين الخاصة المعمول بها الآن والتي وضعت معدلة أو مكملة لبعض أحكام هذين القانونين » . وقبل فى توجيه هذا الاقتراح « إن الفقرة الثانية من هذه المادة - ونصها : وكذلك يلغى كل نص يخالف أحكام القانون المدنى المرافق لهذا القانون - تتنافى مع القوانين الخاصة المكملة لأحكام القانون المدنى كقانون تجزئة الضمان رقم ١٣ لسنة ١٩٤٢ وقانون تنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين » . وقال صاحب الاقتراح إنه إذا لم يؤخذ باقتراحه ، فيجب حذف الفقرة الثانية من هذه المادة . وقد قررت اللجنة فعلا حذف الفقرة الثانية ، حتى تظل القوانين الخاصة قائمة ومعمولا بها (١) ، ووافق البرلمان على هذا التعديل ، وصدر قانون الإصدار محذوفا منه هذه الفقرة .

(١) مجموعة الأعمال التحضيرية ١ ص ١٦٨ - ص ١٧٠ - وجاء فى تقرير لجنة مجلس الشيوخ : « رأى حلف الفقرة الثانية من المادة الأولى ونصها : وكذلك يلغى كل نص يخالف أحكام القانون المدنى المرافق لهذا القانون - وقد أقرت اللجنة هذا الاقتراح ، لأن ثمة تشريعات خاصة بالقوانين المقررة لاستثناءات من قواعد القانون المدنى ، ومن أمثلتها قانون تجزئة الضمان وهو القانون رقم ١٣ لسنة ١٩٤٢ بمنح تيسير لوفاء بالديون العقارية المفترضة ، وقانون تنظيم العلاقات بين المؤجرين والمستأجرين . وقد خيف أن يكون فى عموم عبارة الفقرة التى تقرروا حذفها مدخل للشك فى بقاء مثل هذه التشريعات . وعلى ذلك تبقى الفقرة الأولى من هذه المادة معلقة النص فى إحلال نصوص المشروع محل نصوص القانون المدنى القائم فى خارج حدود النطاق الذى قصد من وراء حذف الفقرة المتضمن ذكرها إلى إبقائه بمنزل عن متناول الإنهاء » ( مجموعة الأعمال التحضيرية ١ ص ١٧٠ ) .

وكان قد اقترح قبل ذلك ، فى الجلسة الثالثة والستين من جلسات لجنة مجلس الشيوخ ، حذف الفقرة الثانية من المادة الأولى من مشروع قانون الإصدار المشار إليها فيما تقدم ، لأن المراد أن يحل التفتين الجديد محل التفتين القديم على أن يبقى مكملا بالقوانين الخاصة . فوافقت اللجنة على حذف هذه الفقرة ، « على أن يكون مطعوماً أن المقصود بهذا الحذف هو الإبقاء على التشريعات الخاصة التى صدرت استثناء من القانون المدنى منتهى أوضاعاً دائمة أو مؤقتة ، حتى لا ينصرف النص فى صوره إلى إنهاء هذه الأوضاع ، الأمر الذى لا يدخل فى قصد المشرع » ( مجموعة الأعمال التحضيرية ١ ص ١٦٨ - ص ١٦٩ ) .

فالثابت إذن من كل ما تقدم أن المشرع لم يقصد بإصدار التقنين المدني الجديد إلغاء قانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ الذي ينظم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين . ومن أجل ذلك حذفت الفقرة الثانية من المادة الأولى من قانون الاصدار ، التي كانت تثير الشك في أن المشرع قصد هذا الإلغاء . فأصبح من المحقق أن قانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ قانون قائم بعد صدور التقنين المدني الجديد<sup>(١)</sup> ، ولا يزال كما قدمنا معمولاً به حتى اليوم .

### ٥٦٨ - التشريعات المصرية لأحكام قانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ :

وقد صدرت بعد ذلك تشريعات عدلت من أحكام قانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ، وأدمج أكثرها في هذا القانون ، نذكرها بترتيب صدورها فيما يلي :

١ - قانون رقم ٧١ لسنة ١٩٤٩ ، بشأن الأماكن المؤجرة بقصد استعمالها لدور التعليم الحرة أو الحكومية ، لاستثنائها من الإخلاء بسبب الهدم وإعادة البناء .  
٢ - قانون رقم ٨٧ لسنة ١٩٤٩ بشأن العقوبة الجنائية التي توقع على المؤجر لمخالفة بعض أحكام القانون .

٣ - قانون رقم ١٩٩ لسنة ١٩٥٢ بشأن تخفيض أجور الأماكن التي أنشئت منذ أول يناير سنة ١٩٤٤ بنسبة ١٥ ٪ .

٤ - قانون رقم ٦٥٧ لسنة ١٩٥٣ بشأن المستأجر للوقف إذا تنازل عن الإيجار أو أجر من الباطن .

---

(١) انظر في هذا المعنى محكمة مصر الكلية ٣ نوفمبر سنة ١٩٤٩ المجلة ٢٩ رقم ٤٣٠ ص ٧٩١ - وقد جاء في هذا الحكم ، « إن القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ليس قانوناً ملحقاً بالقانون المدني الذي ألغى ولا مديلاً لتصوره ومواده ، حتى يقال إنه قد ألغى بإلغاء القانون المدني الذي ينجم وجوداً وعلماً . إنما هو قانون خاص نص على حالات خاصة حدد لها أحكاماً خاصة - اقتضتها حالة الحرب وشدة أزمة المساكن - استثناء من نصوص القانون المدني التي بقيت على حالها ولم تلغ نهائياً ، بل ظلت قائمة تحكم العلاقات بين المستأجرين والملاك فيما عدا ما نص عليه القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ » . وانظر أيضاً مصر الكلية ٢٨ أبريل سنة ١٩٥٤ دائرة ١٣ قضية رقم ٢٠٤٢ سنة ١٩٥٣ - وانظر سليمان مرقس في قانون إيجار الأماكن الطبعة الثالثة سنة ١٩٥٩ فقرة ٤ -

قانون رقم ٥٦٤ لسنة ١٩٥٥ بشأن استثناء المساكن الملحقة بالمرافق والمنشآت الحكومية المخصصة لسكنى موظفي هذه المرافق وعملها .

٦ - قانون رقم ٣٥٣ لسنة ١٩٥٦ بشأن وجوب موافقة اللجنة المشار إليها في قانون رقم ٣٤٤ لسنة ١٩٥٦ لإمكان إخلاء المكان بسبب هدمه وإعادة بنائه .  
٧ - قانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٥٨ بشأن تخفيض أجور المساكن التي أنشئت منذ ١٨ سبتمبر سنة ١٩٥٢ بنسبة ٢٠٪ .

٨ - قانون رقم ١٦٨ لسنة ١٩٦١ بشأن تخفيض أجور الأماكن التي أنشئت منذ ١٢ يونيه سنة ١٩٥٨ بنسبة ٢٠٪ .

٩ - قانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ بشأن الاعفاء من الضريبة على بعض العقارات الجنية وتخفيض أجور هذه العقارات بمقدار هذا الاعفاء .  
١٠ - قانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ بشأن تحديد أجور الأماكن التي أنشئت منذ ٥ نوفمبر سنة ١٩٦١ بنسبة مئوية من قيمة الأرض والمباني .

٥٦٩ - طيبة أعلام هذه التشريعات الاستثنائية : وأحكام قانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ والتشريعات المعدلة له هي كلها أحكام مؤقتة ، المقروص أنها تلغى بمجرد زوال أسباب صدورها . ولكن أزمة المساكن والمباني لا تزال قائمة ، ويقبل أن تبقى لمدة طويلة بحيث لا يتوقع إلغاء هذه التشريعات الاستثنائية في وقت قريب . ومن ثم وجب بحثها باعتبارها جزءاً ملحقاتاً بالأحكام الدائمة لعقد الإيجار ، إذ أنها من الناحية العملية أحكام كثيرة التطبيق وقد طغت على كثير من هذه الأحكام الدائمة . ولما كانت هذه التشريعات المؤقتة هي تشريعات استثنائية وردت على خلاف الأحكام العامة المقررة في عقد الإيجار والتي أوردناها فيما تقدم ، فإنه من الواجب عدم التوسع في تفسيرها شأنها في ذلك شأن كل تشريع استثنائي<sup>(١)</sup> .

على أن هذه التشريعات ، وإن كانت تشريعات استثنائية مؤقتة ، تعتبر من

(١) نقض مدني ١٤ ديسمبر سنة ١٩٥٠ مجموعة أحكام التفسير رقم ٢٠ ص ١٥٨ - استئناف مصر ٤ أبريل سنة ١٩٤٨ للتشريع والقضاء رقم ٢١٣ ص ٢٩٧ - الإسكندرية الكلية مستجبل ٢ مايو سنة ١٩٤٣ الحاماة ٢٣ رقم ٢٤١ ص ٥٨٣ - ١٦ أكتوبر سنة ١٩٤٤ الحاماة ٢٦ رقم ١٠٢ ص ٢٧٨ - بها الكلية ٢٣ مارس سنة ١٩٥٣ الحاماة ٢٣ رقم ٥٦٦ ص ١٣١٤ .

النظام العام<sup>(١)</sup>، فلا يجوز الاتفاق على ما يخالفها . وقد نصت المادة ٦ من قانون إيجار الأماكن ، فيما يتعلق بالأحكام التي تعين الحد الأقصى للأجرة ، على أن « يقع باطلا كل شرط يخالف للأحكام المتقدمة ، ويحكم برد ما حصل زائداً على الأجرة المستحقة قانوناً أو باستقطاعه من الأجرة التي يستحق دفعها ، كما يحكم برد أى مبلغ إضافي يكون الموجر قد اقتضاه من المستأجر مباشرة أو عن طريق الوسيط في الإيجار . » ولا يجوز الاتفاق على نزول المستأجر عن حقه في امتداد الإيجار بحكم القانون بعد انقضاء مدته الأصلية<sup>(٢)</sup> . وتسرى هذه التشريعات الاستثنائية بأثر فوري أو مباشر : من تاريخ العمل بها ، على جميع الآثار التي ترتب على عقد الإيجار ولو كان هذا العقد مبرماً قبل العمل بهذه التشريعات . ذلك أن الأصل أن يكون للقانون الجديد أثر مباشر تخضع لسلطانه الآثار المستقبلية للمراكز القانونية الماضية ، إلا في العقود فتخضع للقانون القديم الذي أبرمت في ظله ، ما لم يكن القانون الجديد من النظام العام فيسترد سلطانه المباشر على الآثار التي ترتب على هذه العقود<sup>(٣)</sup> . ولما كانت التشريعات الاستثنائية التي نحن بصدددها تعتبر من النظام العام كما قلنا ، فإنها تسرى بأثر مباشر من تاريخ العمل بها على جميع الآثار التي ترتب على عقود الإيجار ولو كانت هذه العقود مبرمة قبل العمل بهذه التشريعات<sup>(٤)</sup> . مثل ذلك المادتان الثانية والثالثة من قانون إيجار الأماكن ، وهما يقضيان بامتداد عقد الإيجار بحكم القانون بعد انقضاء مدته ، ولا يجوزان الإخلاء إلا لأسباب معينة مذكورة على سبيل الحصر . فتسرى

(١) مصر الكلية ٣٠ أكتوبر سنة ١٩٥٠ المحاماة ٣١ رقم ١٨٤ ص ٦١٢ - الإسكندرية المخططة ٢٤ أبريل سنة ١٩٤٧ م ٦٠ ص ١٢ .

(٢) مصر الكلية مستجبل ٢٣ يناير سنة ١٩٥٦ قضية رقم ٥٥٤ سنة ١٩٥٦ .

(٣) انظر في هذا المعنى حن كيرة في أصول القانون فقرة ٢٠٦ .

(٤) وذلك فيما عرضت له هذه التشريعات من أحكام ، وتكاد تنحصر في تحديد الأجرة وامتداد الإيجار ، أما فيما عدا ذلك فتسرى أحكام القانون العام . وقد قضت محكمة الاستئناف المخططة بأنه إذا لم يكن النزاع متعلقاً بتحديد الأجرة أو بامتداد الإيجار ، ولكنه تعلق بتقدير المياه الساعية والنفقة المركزية ، فإن النزاع يخرج من نطاق التشريع الاستثنائي ، وتسرى عليه أحكام التقنين المدني (استئناف مخطط ٢٢ فبراير سنة ١٩٤٤ م ٥٦ ص ٦٢) . وانظر محمد ليب شغب فقرة ٨ ص ٦ .

أحكام هاتين المادتين على كل عقود الإيجار القائمة وقت العمل بقانون إيجار الأماكن ولو كانت هذه العقود قد أبرمت قبل العمل به<sup>(١)</sup>.

## § ٢ - نطاق تطبيق التشريعات الاستثنائية الخاصة

### بإيجار الأماكن

٥٧٠ - ما يخرج من هذا النطاق وما يرفع فيه: نبدأ بتحديد نطاق

تطبيق التشريعات الخاصة بإيجار الأماكن ، فهي تشريعات استثنائية لما نطاق محدود .

وأول ما يسترعى النظر أن المشرع اختار في تحديد هذا النطاق لفظ « الأماكن » . والمكان ، إذا أطلق ، كان مقابلاً للزمان . وإذا أضيف عليه قدر من التخصيص في لغة القانون ، أمكن أن يقال إنه كل مستقر ثابت ، فيكاد أن يكون مرادفاً للعقار ( انظر م ٨٢ ملق ) .

فإذا اتخذنا نقطة ابتداء أن يكون المكان هو العقار ، وجب إذن أن نستبعد من نطاق تطبيق هذه التشريعات الاستثنائية المقتول . ووجب أن نستبعد بعد ذلك العقارات التي هي ملك عام ، فقد قلنا أن ما يقع من انتفاع الأفراد ببعض الأماكن العامة ، كالأماكن في الأسواق العامة وفي الموانئ والمطارات والكابينات وعلى شواطئ البحار والأنهار وما إلى ذلك ، لا يكون بموجب عقد إيجار ملق ، بل بموجب عقد إداري تجرى عليه أحكام القانون الإداري ، ويكون مقابل الانتفاع ليس أجره بل رسوماً تدفع في مقابل رخصة يحصل عليها المستضع فلا تخضع

(١) استئناف مصر ٦ مايو سنة ١٩٤٩ الحامدة ٣٢ ص ٥٨١ مصر الكلية ٣٠ أكتوبر سنة ١٩٥٠ الحامدة ٣١ رقم ١٨٤ ص ٦١٢ - استئناف مخطوط ٧ فبراير سنة ١٩٤٥ م ٥٧ ص ٩٧ - ١٢ مارس سنة ١٩٤٦ م ٥٨ ص ٧٤ - الإسكندرية المخططة ٢٤ أبريل سنة ١٩٤٧ م ٦٠ ص ١٢ .

وإذا كان القانون الجديد يرتب تسجـة كل حدوث واقعة معينة ، فإنه لا يبرى كل عقد إيجار أبرم قبل صدوره إلا إذا كانت الواقعة المعنية قد حدثت بعد صدوره . وقد قضت محكمة مصر الكلية في هذا المعنى بأن الرسوم بقانون رقم ١٤٠ لسنة ١٩٤٦ ، التي جعل التأجير من الباطن سبباً من أسباب الإخلاء كما جعله سبباً لزيادة الأجرة بمقدار ٧٠٪ إذا أوجـر المكان من الباطن مفروضاً ، لا ينزل للتأجير هذا الحق أو ذلك إذا كان التأجير من الباطن قد سمح به قبل صدوره خطأ المرسوم بقانون ( مصر الكلية ٥ أبريل سنة ١٩٥٣ قضية رقم ٤٥٢١ سنة ١٩٥١ ) .

للحد الأقصى الذي فرضه قانون إيجار الأماكن ، ولا يجوز للمتسع أن يتمسك بأحكام هذا القانون من امتداد العقد بعد انقضاء مدته بل يجوز للجهة الإدارية المرخصة إخراجه في أي وقت ولو قبل انقضاء مدة الترخيص الأصلية متى اقتضت المصلحة العامة ذلك<sup>(١)</sup> . ثم تستبعد بعد ذلك من العقار الأراضي القضاء بنص القانون ذاته ( المادة الأولى من قانون إيجار الأماكن ) ، ويستوى أن تكون الأرض القضاء أرضاً زراعية أو أرضاً غير زراعية<sup>(٢)</sup> . ثم إن نصوص قانون إيجار الأماكن تستبعد بعد ذلك الأماكن الموجودة في مدن أو جهات أو أحياء غير مبينة في الجدول المرافق لهذا القانون ، وهذا فيما عدا بعض استثناءات سيأتي ذكرها . وأخيراً تستبعد نصوص القانون رقم ٥٦١ لسنة ١٩٥٥ المساكن الملحقة بالمرافق والمنشآت الحكومية المخصصة لسكنى موظفي هذه المرافق وعملها .

فيبقى بعد ذلك ، ليدخل في تطبيق التشريعات الاستثنائية<sup>(٣)</sup> ، الأماكن المؤجرة الموجودة في المدن والجهات والأحياء المبينة في الجدول المرافق لقانون إيجار الأماكن ، وكذلك الأماكن الموجودة في مناطق غير مبينة بالجدول ما دامت مؤجرة لشخص معنوي عام ( م ١٤ من قانون إيجار الأماكن ) . ويدخل أخيراً أماكن غير مؤجرة ، ولو كانت موجودة في مناطق غير مبينة بالجدول ، إذا كان قد صدر في شأنها قرارات استيلاء ( م ٧ من قانون إيجار الأماكن ) ، أو كانت ملكيتها قد نزعت إذا كان المالك المزروع ملكيته شاغلاً لها ( م ٨ من قانون إيجار الأماكن ) .

ونفصل الآن ما أجلناه .

#### ( ١ ) انظر آنفاً فقرة ١٠٦ .

( ٢ ) ويتبادر إل الذهن ، بعد استبعاد الأراضي الزراعية والأراضي القضاء ، أن ما يقع من العقار بعد ذلك هو المباني ، وأن المشرع كان يستطيع أن يستعمل هذا اللفظ بدلاً من لفظ « الأماكن » إذ هو أكثر وضوحاً . ولكن سرى أن لفظ « الأماكن » أوسع من لفظ « المباني » ، وأن المشرع قد قصد إلى هذا التوسع . ويقابل لفظ « الأماكن » بالفرنسية لفظ « Locaux » بالفرنسية ، واللفظ الأول ليس إلا ترجمة لفظ الثاني .

( ٣ ) ولا يشترط للدخول في نطاق تطبيق التشريعات الاستثنائية أن تسرى كل أحكام هذه التشريعات على المكان ، فيمكن أن تسرى بعض هذه الأحكام على مكان ليكون داخلاً في نطاق تطبيق هذه التشريعات . وسرى أن بعض الأماكن ، كالأماكن المستولى عليها والأماكن التي يفرشها المالك فيزجرها مفروشة ، تسرى عليها التشريعات الاستثنائية في الأحكام التي قررتها فيما عدا ما يتعلق منها بتحديد الأجرة .

## (أ) ما يخرج من نطاق تطبيق التشريعات الاستثنائية

٥٧١ - ما سبق استبعاده يخرج من نطاق تطبيق التشريعات الاستثنائية :

قلنا أنه يخرج من نطاق تطبيق التشريعات الاستثنائية : ( ١ ) المنقول (١) .

( ١ ) ومع ذلك يحتث من المنقول العوامات والعميات إذ هي أماكن كثيرة ما تستعمل السكنى ( انظر مايل فقرة ٥٧٥ ) .

وقد قلنا أن إيجار المتاجر والمناقص (fonds de commerce) باختيارها مجعوماً من المال (universalité) يعتبر إيجار منقول ( انظر آنفاً فقرة ١١٥ في الماخر ) . وعلى ذلك يخرج هذا الإيجار من نطاق تطبيق التشريعات الاستثنائية ، فلا تخضع الأجرة فيه لحد الأقصى المفروض بموجب هذه التشريعات ، ولا تمتد الإيجار بحكم القانون بعد انقضاء مدته ، ولا تسرى عليه الأحكام الاستثنائية الخاصة بإجراءات التقاضي . وقد قضت محكمة النقض بأنه إذا كان الحكم قد كيف الدعوى بأنها نزاع على بيع محل تجارى (جذك) ، وأجاز على هذا الاعتبار استئناف الحكم الصادر فيها استناداً إلى قواعد المرافعات العامة ولم يطبق للمرسوم بقانون رقم ١٤٠ لسنة ١٩٤٦ الخاص بإيجار الأماكن ، فإنه لا يكون قد أخطأ في تطبيق القانون (نقض مدني ١٢ يناير سنة ١٩٥٠ مجموعة أحكام النقض ١ رقم ٥٣ ص ١٨٤) . وقضى أيضاً بأنه إذا أوجرت مدعنة جلود بها عدد وآلات ميكانيكية ، وكان المؤجر مسئولاً عن إدارتها بالكهرباء وعن العوايد ورسوم للرخصة ، فإن الفرض الأول من الإجارة هنا ليس هو المكان المبني في حد ذاته ، بل المنشأة بأكملها من سمة تجارية وما اشتملت عليه من أدوات وماكينات التي بدونها لا يكون المكان المبنى أية قيمة في نظر المستأجر ، ومن ثم لا يسرى قانون إيجار الأماكن على النزاع المطروح (مصر الكلية ٣٠ سبتمبر سنة ١٩٦١ دائرة ثانية لإيجارات قضية رقم ١١٤٠ سنة ١٩٦١) .

فإيجار وابور خليج أو وابور طحين لا يعتبر إيجاراً للمكان الموجود فيه الوابور وإيجاراً لآلات الوابور ، بحيث يكون كل منهما منفصلاً عن الآخر فتسرى التشريعات الاستثنائية على الإيجار الأول المتعلق بالمكان الموجود فيه الوابور ، بل هو إيجار المتجر وليس إيجار المكان إلا أحد عناصره . وبغنى هذا التصريح العناصر الأخرى - الآلات والاسم التجاري والصلاصة والتمتع التجاري وغير ذلك من العناصر - في هذا المصنوع الذي هو محل عقد الإيجار ، ومن ثم لا يدخل في نطاق تطبيق التشريعات الاستثنائية ، إذ هو إيجار لا يقع على مكان بل على مجموع من المال ، ولا يقع على عقار بل على منقول . وقد قضى بأنه وإن كان القانون رقم ٤ لسنة ١٩٢١ القاضي بتقييد أجور الأمكنة التجارية بالسكنى يطبق على الأمكنة المؤجرة لاستعمال آخر غير السكنى ، إلا أنه لا يجوز مع ذلك تطبيقه على إجارة وابور خليج لتقطن ، إذ أن لفرض الأصل من الإجارة في هذه الحالة هو آلة الخليج نفسها لا المكان الموضوعة فيه (علماً بالجزئية ٢٨ مارس سنة ١٩٢٢ المجموعة الرسمية ٢٢ رقم ١١٦ ص ١٧١) ، ولا على مصنع الحلوى لأن لفرض الرئيسي هو احتلال وعصبة صرف السكر (قصر الشيخ للكلية ١٧ مارس سنة ١٩٥٣ المجموعة الرسمية ٥٥ رقم ١٠٨ ص ٢٧٨) . وقضى أيضاً بأن المقصود بلفظ الأمكنة (locaux) الواردة بنص المادة ١٤ من الأمر رقم ٥٩٨ لسنة ١٩٤٥ هو الأماكن المبنية دون غيرها ، فالمنشأة -

(٢) العقار الذي هو ملك عام . (٣) الأراضي الزراعية . (٤) الأراضي القضاء (غير الزراعية) . (٥) الأماكن الموجودة في مناطق غير مينة في الجلول المرافق لقانون إيجار الأماكن فيما عدا بعض الاستثناءات . (٦) المساكن الملحقة بالمرافق والمنشآت الحكومية : (٧) الأماكن المشغولة بغير عقد إيجار فيما عدا الأماكن المستولى عليها والأماكن المزروع ملكيتها .

أما المنقول والعقار الذي هو ملك عام والأراضي الزراعية فأمرها واضح ، خلاستوقفاً . وأما الأماكن الموجودة في مناطق غير مينة بالجلول فسيتمتع أمراً . من الكلام في الأماكن الموجودة في مناطق مينة بالجلول ، وهي الأماكن التي تدخل في نطاق تطبيق التشريعات الاستثنائية .

— التي تقوم بين مستأجر وابور طحين وبين المؤجر له حول قانونية الإيجار المتعلق عليه بالاستناد إلى نص المادة ٣ من الأمر المذكور لا تنطبق عليها نصوص هذا الأمر ، ولو ثبت أن الوابور يتبعه بعض مخازن أو مكاتب من البناء إذ أنها لم تكن مقصودة حال التعاقد وتقوم الأجرة ، بل المقصود هو ما اشتد عليه البناء من أدوات الوابور والآلة والتي لا يعتبر العقد بينهما نصيباً حل وابور طحين الذي هو الفرض الأول من الإجارة (مصر الكلية ٢٠ أكتوبر سنة ١٩٤٥) المحاماة ٢٧ رقم ٢٧٥ ص ٦٤٤ . وقضى كذلك بأنه إذا ثبت من نصوص عقد الإيجار ومن ظروفه وملابساته أن الفرض الأول من الإجارة لم يكن المكان المئى في حد ذاته ، بل كان الفرض الأول من استئجار الاسم التجاري والسل وزبائنه وما يحققه المستأجر من أرباح من وراء ذلك والاستفادة أيضاً من موقعه التجاري ورواج تجارته من قبل ، فإن الدعوى التي يرفعها المستأجر بطلب تخفيض الأجرة المتعاقد عليها في مثل هذه الصورة إلى أجرة المثل للمئى وحده في أبريل سنة ١٩٤١ تكون غير مقبولة في حكم الأمر رقم ٥٩٨ (مصر الكلية ١١ نوفمبر سنة ١٩٤٥) المحاماة ٢٧ رقم ٢٧٦ ص ٦٤٥ . وانظر أيضاً استئناف مخطط أول يونيو سنة ١٩٤٨ م ٦٠ ص ١٣٢ — سليمان مرقس في إيجار الأماكن ققرة ٩ — منصور مصطفى منصور ققرة ١٤٥ ص ٣٣٦ — محمد لبيب ققرة ١١ ص ٩ — ص ١٠ — جلال العلوي ص ١٤ — وانظر عكس ذلك استئناف أسبوط ١٠ فبراير سنة ١٩٥٤ للتشريع والقضاء ٦ رقم ٤٩ ص ١٩٨ (الأماكن التي يرامى عند تأجيرها عوامل حادية وممنوعة علاوة على شغل المكان المؤجر ثم من الأماكن التي يسرى عليها القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ، إذ لم يستثن هذا القانون من تطبيقه غير الأراضي القضاء) . وانظر عكس ذلك أيضاً عصام الدين حواش في شرح قانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٥٨ ققرة ٥ وققرة ٣١ .

أما إذا كان إيجار المكان الذي فيه المتجر منفصلاً عن إيجار المتجر نفسه ، وقد عين لكل من المكان والمتجر أجرة على حدة ، فقد ذلك تسمى التشريعات الاستثنائية على إيجار المكان (الإسكندرية المخططة ٢٤ أبريل سنة ١٩٤٧ م ٦٠ ص ١٢ : الأجرة ٤٠ جنباً في الشهر ، حياً ٢٨ جنباً للمتجر و ١٢ جنباً للمكان — استئناف مخطط ٢ مايو سنة ١٩٤٤ م ٥٦ ص ١٣٩ — سليمان مرقس في إيجار الأماكن ققرة ٩ — محمد لبيب شنب ققرة ٢١ ص ١٠ — ص ١١) .



ويتق أن تناول في شيء من التفصيل : (١) الأراضي القضاء (غير الزراعية) . (٢) المساكن الملحقة بالمراقي والمنشآت الحكومية ، (٣) الأماكن المشغولة بغير عقد إيجار .

٥٧٢- الأراضي القضاء : قضت المادة الأولى من قانون إيجار الأماكن باستثناء الأراضي القضاء من نطاق تطبيق هذا القانون<sup>(١)</sup> . فإذا أوجرت أرض قضاء غير زراعية لأي غرض من الأغراض - لضرب الطوب<sup>(٢)</sup> أو لإقامة شرك أو ملعب أو سوق أو جراج أو بيت من خشب للاستحمام<sup>(٣)</sup> أو غير ذلك - فإن الإيجار يخضع لقانون العام ولا تسرى عليه التشريعات الاستثنائية . ومن ثم لا تخضع الأجرة للحد الأقصى الذي يفرضه هذه التشريعات ، ولا يمتد الإيجار بحكم القانون إذا انقضت مدته الأصلية ، وتخضع إجراءات التقاضي في شأنه للأحكام العامة لقانون المرافعات لأحكام التشريعات الاستثنائية<sup>(٤)</sup> .

ويكون الحكم كذلك حتى لو أوجرت الأرض القضاء لإقامة بناء عليها ، وحتى لو اشترط أن تووّل ملكية البناء إلى المؤجر عند انتهاء الإيجار ، إذ العبارة بحالة الأرض عند التعاقد فهذه الحالة هي التي نظر إليها في عقد الإيجار<sup>(٥)</sup> .

(١) انظر أيضاً المادة ١٤ من الأمر العسكري رقم ٥٩٨ لسنة ١٩٤٥ ، والمادة الأولى من المرسوم بقانون رقم ١٤٠ لسنة ١٩٤٦ - وكان أول تشريع استثنائي من الحرب العالمية الثانية - الأمر العسكري رقم ١٥١ لسنة ١٩٤١ - مقصراً على الأماكن المخصصة للسكن أو لخدمة . ثم صدر الأمر العسكري رقم ٣١٥ لسنة ١٩٤٢ عاماً تشمل أحكامه الأماكن المؤجرة للسكن أو للاستغلال التجاري أو الصناعي أو لغير ذلك من الأغراض . ولكن التشريعات التي تلت - الأمر العسكري رقم ٥٩٨ لسنة ١٩٤٥ والرسوم بقانون رقم ١٤٠ لسنة ١٩٤٦ وقانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٢٧ - استتت جميعها صراحة من أحكامها الأراضي القضاء .

(٢) وقد قضى بأن يخرج من نطاق تطبيق التشريعات الاستثنائية الأرض القضاء المؤجرة لضرب الطوب ولو ثبت أنها مسورة ومقام عليها غرفة لإيواء غنير للضرب (مصر الكلية ١٤ أكتوبر سنة ١٩٤٥ الحامدة ٢٧ رقم ٢٧٤ ص ٦٤٤) .

(٣) فقص مدني ١٢ ديسمبر سنة ١٩٤٦ مجموعة عمر ٥ رقم ١٢٣ ص ٢٧٨ .

(٤) وكذلك يجوز للمستأجر الإيجار من الباطن ، إذا لم يكن هناك شرط مانع ، وهذا بخلاف ما لو سرت التشريعات الاستثنائية فلا يجوز ذلك بغير إذن كتابي من المالك (مصر الكلية ١٦ يناير سنة ١٩٥٤ قضية رقم ١٦٠٣ سنة ١٩٥٣) .

(٥) وقد يبدو أنه بعد أن آل البناء إلى صاحب الأرض أصبح الشيء المؤجر ملكاً له فكان ينبغي أن تسرى التشريعات الاستثنائية ، لا تقسب بالنسبة إلى من يتأجر الأرض مقلداً عليها .

والحكمة في استثناء الأراضي القضاء أن التشريعات الاستثنائية إنما صدرت لتواجه أزمة المساكن والمباني ، ولا تمتد هذه الأزمة إلى الأرض القضاء .

وقد ذهبت بعض الأحكام في ظل الأوامر العسكرية إلى سريان هذه الأوامر على الأرض القضاء<sup>(١)</sup>، ولكن محكمة النقض قضت منذ البداية بأن الأرض القضاء لا تسرى عليها التشريعات الاستثنائية، ولو أقام المستأجر عليها منشآت وكان ذلك في تاريخ سابق على عقد الإيجار ، متى كان الإيجار مقصوراً على الأرض القضاء دون المباني المملوكة للمستأجر ، واستقرت أحكامها على ذلك<sup>(٢)</sup> .

— البناء، بل أيضاً بالنسبة إلى من استأجرها أرضاً قضاء وأقام عليها البناء . ولو أن هذا الأخير استأجرها وعليها البناء منذ البداية ولم يتفق شيئاً من ماله لإقامة له التشريعات الاستثنائية ، فأول أن تحب هذه التشريعات بعد أن اتفق المالك لإقامة البناء . ويرد على ذلك بأن من يستأجر أرضاً قضاء لقيم عليها بطلاً ، يستأجرها عادة بأجرة زهيدة ولمدة طويلة حتى يتمكن من استغلالها استغلالاً يرضى عليه ما أنفقته من المصروفات في إقامة البناء . وبجانب ذلك ، ولا حاجة به إلى حايطة التشريعات الاستثنائية بعد أن جنى من المال الذي صرفه ثمرة كافية . وقد قضت محكمة استئناف مصر في هذا المعنى بأنه يجب أن تستبعد إجارة الأرض القضاء من تطبيق أحكام القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ حتى في حالة ما إذا كان الفرض من الإجارة إقامة مباني على الأرض القضاء ولو اتفق على أن تتحول ملكية المباني إلى المؤجر ، إذ أن مستأجر الأرض في هذه الحالة يستثمر ماله في رأس مال في مشروع تجاري الفرض منه استغلال تلك المنشأة التي يقوم ببنائها لأجل معين في التعاقد . فليس له بعد نهايته استغلال المنشأة لأجل يتجاوز تقدير الطرفين مما يرضى على المستأجر من الأرباح في هذا العمل التجاري فوق ما كان يؤمله ، ويؤزل بالمؤجر خسارة تأتي العدالة أو القانون أن يحملها ولا تبررها الظروف الاستثنائية الطارئة ( استئناف مصر ٨ مايو سنة ١٩٤٩ الهامة ٣٢ ص ٨٥١ - انظر انتقاداً لهذا الوضع مع التسليم بأن هذا هو الحكم القانوني الصحيح ولكن ينبغي تعديل التشريعات الاستثنائية حتى تسرى في هذه الحالة سليمان مرقس في إيجار الأماكن ققرة ٨ ص ٢١ هامش ١ ) .

( ١ ) الأлександرية الوطنية مستجبل ٢ مايو سنة ١٩٤٣ الهامة ٣٣ رقم ٢٤١ ص ٥٨٣ - وقضى قبل ذلك بأن القانون رقم ٤ لسنة ١٩٢١ يسرى على المباني المملوكة لصاحب الأرض والمؤجرة للمستأجر كما يسرى على المباني التي يكون المستأجر نفسه قد أقامها في الأرض المؤجرة إليه بإذن المؤجر ، لأن السبب الذي حدا بالشارع إلى من هذا القانون وهو تملؤ إنشاء المساكن وغيرها وارتفاع أجورها يقضى بحماية المستأجر التي أنشأ مسكنه بنفسه أسوة بالمستأجر الذي يشغل بناء غيره ( الألبكية ٤ ديسمبر سنة ١٩٢٣ الهامة ٤ رقم ٣٥٥ ص ٤٦١ - انظر حكوى ذلك البان ٢٨ أبريل سنة ١٩٢١ الهامة ٢٤ رقم ١٣١ ص ٤١٠ ) .

( ٢ ) نقض ملق ٢٨ ديسمبر سنة ١٩٤٤ مجموعة محر ٤ رقم ١٨١ ص ٥١٤ - ١٢ ديسمبر سنة ١٩٤٦ مجموعة محر ٥ رقم ١٢٣ ص ٢٧٨ - ١٤ ديسمبر سنة ١٩٥٠ مجموعة -

هنا وإذا استأجر شخص أرضاً فضاء لإقامة بناء عليها على أن تؤول ملكيته للمؤجر - عند انتهاء الإيجار ، وأقام البناء وانتهت إيجارته فملك المؤجر البناء ، ثم جدد المستأجر الإيجار في الأرض والبناء معاً ، كان هذا إيجاراً جديداً واقعاً على مكان لا على أرض فضاء ، ومن ثم تسرى على الإيجار التشريعات الاستثنائية (١) .

### ٥٧٣ - المساكن المحقة بالرفق والمنشآت الحكومية : وقد صدر

= أحكام التقض ٢ رقم من ١٥٨ - ١٨ يوفيه سنة ١٩٥٣ مجموعة أحكام التقض ٤ رقم ١٨٣ من ١١٥٢ - ٢٩ أكتوبر سنة ١٩٥٣ مجموعة أحكام التقض ٥ رقم ١٤ ص ١١٥ ( إيجار أرض فضاء مع الترخيص للمستأجر في إقامة دار للسكنى تصبح مملوكة للمؤجر بمجرد إنشائها ) - ١٢ مايو سنة ١٩٥٥ مجموعة أحكام التقض ٦ رقم ١٤٨ ص ١١٢٤ - أول مارس سنة ١٩٥٦ مجموعة أحكام التقض ٧ رقم ٣٧ ص ٢٦٠ - ٢٣ أبريل سنة ١٩٥٩ مجموعة أحكام التقض ١٠ رقم ٥٦ ص ٣٦٨ .

وقد قضت محكمة التقض أيضاً بأنه لما كان الثابت من عقد الإيجار أن العين المؤجرة هي أرض فضاء ، وكانت إقامة المستأجر منشآت على هذه الأرض لإمكان الانتفاع بها لا يغير من وصف العين المؤجرة بأنها أرض فضاء لا يسرى عليها القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ، وكان لا يغير من هذا القدر تعديل مبلغ الإيجار في العقد وإرفاق رسم به موضح فيمسلم التادى الذي أقامه للمستأجر ، لأن كل ذلك لا يدل على أن عقد الإيجار الجديد تناول تأجير مبنى للناس أسوة بالأرض التي أقيم عليها مقي كان لم يذكر في أي نص من فصوص العقد أن الإيجار الجديد يشمل الأرض وما عليها من سبيل ، لما كان ذلك فإن الحكم المطعون فيه إذ قضى برفض طلب الإغلاء تلميحاً على أن العين المؤجرة هي من الأماكن التي يسرى عليها القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ يكون قد خالف القانون ( نقض مدق ٥ فبراير سنة ١٩٥٣ مجموعة أحكام التقض ٤ رقم ٦٥ ص ٤٥٦ ) .

وقضى كذلك بأن إقامة جراج أوسيان أو خلافتها على قطعة أرض فضاء بعد تأجيرها إنما هو أمر خاص يكتفي انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة ولا شأن فيه للمؤجر ، ومن ثم يبيى القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ غير سار في هذه الحالة ، ولو كان متفقاً بين الطرفين على أن للمؤجر الحق عند انتهاء الإيجار في استبقاء المباني لنفسه في الحدود الواردة بالمادتين ٩٢٤ و ٩٢٥ مدق (مصر الكلية ٢٩ أكتوبر سنة ١٩٥٠ الحاماة ٣١ رقم ١٨٣ ص ٦١٢) - وانظر أيضاً مصر الكلية ٧ أكتوبر سنة ١٩٤٥ الحاماة ٢٧ رقم ٣٧٣ ص ٦٤٤ - ٢٩ أكتوبر سنة ١٩٥٠ الحاماة ٣١ رقم ١٨٣ ص ٦١٢ - ١٧ ديسمبر سنة ١٩٥١ الحاماة ٣٢ رقم ٥٩٥ ص ١٤٨٨ (أجرة للأرض الفضاء وأجرة أخرى للجراجات فلا يطبق قانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ إلا على الجراجات وحدها) - ٨ أكتوبر سنة ١٩٥٣ قضية رقم ٢٦٤٠ سنة ١٩٥٢ - ١٣ مارس سنة ١٩٥٥ قضية رقم ١١١٥ سنة ١٩٥٥ .

(١) سليمان مرقس في إيجار الأماكن ققرة ٨ ص ٢١ حاش ١ في آخره .

القانون رقم ٥٦٤ لسنة ١٩٥٥ في شأن المساكن الملحقه بالمرافق والمنشآت الحكومية المخصصة لسكنى موظفى هذه المرافق وعمالها ، ليستثنيها من مريان التشريعات الاستثنائية . فنص في المادة الأولى منه على أنه « لا تسرى أحكام القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ بشأن إجراءات الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين على المساكن الملحقه بالمرافق والمنشآت العامة والمخصصة لسكنى موظفى وعمال هذه المرافق » . وكان من الممكن اعتبار تخصيص هذه المساكن لسكنى الموظفين والعمال غير داخل فى نطاق تطبيق التشريعات الاستثنائية دون حاجة لاستصدار تشريع خاص بذلك ، لأن الموظفين والعمال لا يشغلون هذه المساكن بموجب عقد لجيار حتى تسرى عليه هذه التشريعات ، بل بموجب عقد إدارى خاضع لنظام التراخيص الادارية . ولكن التشريع المشار إليه قد صدر دفعاً لكل شك أو خلاف فى الأمر . وينطبق أكثر ما ينطبق على ما تنشئه وزارة الأشغال من مساكن لموظفيا وعمالها الذين يعملون فى المنشآت التى تقيمها ، ولكنه يسرى على جميع المساكن الملحقه بالمرافق والمنشآت الحكومية سواء كانت تابعة لوزارة الأشغال أو لغيرها من الهيئات العامة . فينطبق على المساكن الملحقه بالمدارس والمعاهد والمصالح الحكومية لسكنى نظار المدارس ومديرى المعاهد والمصالح فى مقابل نسبة معينة تقتطع من مرتباتهم .

ونجيزى فى شأن هذا التشريع بما ورد فى مذكرته الايضاحية ، ففيا بيان واف . وقد جاء فى هذه المذكرة : « لما كانت وزارة الأشغال قد جرت على إنشاء مساكن لموظفيا وعمالها الذين يعملون فى المنشآت التى تقيمها ، كالحفطات والطللمبات الكهربائية وغيرها ، بقصد التيسير عليهم وحتى توفر لهم قسطاً من الاطمئنان فى معيشتهم يمكنهم من أداء الأعمال والواجبات المنوط بهم تحقيقها على أكمل وجه . ونظراً إلى أن فى إخضاع العلاقات التى تقوم بين الوزارة وموظفيا فى هذه المساكن للقانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ الخاص بإجراءات الأماكن ما يفوت الحكمة فى إنشائها ، إذ يترتب على أحكام القانون الأخير أن يتمسك بعض الموظفين أو العمال بالبقاء فى هذه المساكن حتى بعد نقلهم من عملهم الذى من أجله صرح لهم بالإقامة فى هذه المساكن أو بعد انتهاء الخدمة لأى سبب من الأسباب ، الأمر الذى ينجم عنه صعوبة إيجاد مساكن لمن يحل محلهم من

الموظفين أو العمال . هذا علاوة على الاختلاف بين العلاقة التي تقوم بين الوزارة وموظفيها في شأن هذه المساكن وتلك التي تقوم بين الأفراد مؤجرين ومستأجرين ، إذ الغرض من تلك الأخيرة هو تنظيم العلاقة بين المستأجرين والمؤجرين بما يكفل حماية حقوق كل منهم نظراً للحالة التي نشأت عن أزمة المساكن ، أما الغرض من إنشاء المساكن الحكومية المذكورة فهو توفير السكن للموظفين الذين يعملون بالمنشآت الحكومية المختلفة . ومن شأن هذا التباين الواضح في الغرض المقصود في الحالتين أن تكون علاقة الحكومة بموظفيها بمنجاة عن خضوعها للأحكام الاستثنائية التي تضمنها قانون إيجارات الأماكن . وتحقيقاً لما تقدم ، ودفعاً لكل شك أو خلاف في الأمر ، أعد مشروع القانون المرافق ، والذي ينص في مادته الأولى على عدم سريان القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ بشأن إيجارات الأماكن على العلاقة التي تقوم بين الحكومة وموظفيها وعمالها في شأن المساكن الملحقه بالمنشآت والمرافق التابعة لها . وينص في مادته الثانية على أن يكون تنظيم انتفاع الموظفين والعمال بهذه المساكن بقرار من الوزير المختص . وينص في المادة الثالثة على جواز إخراج المتنع من السكن بالطريق الإداري ولو كان شغله سابقاً على العمل بهذا القانون ، وذلك إذا زال الغرض الذي من أجله أعطى السكن ، كل هذا حتى يتسنى إخضاع هذه العلاقة لقواعد التراخيص الإدارية لما في ذلك من ملامته الغرض المقصود منها .

#### ٥٧٤ - مؤامكن المشغولة بغير غرض إيجار : والتشريعات الاستثنائية

إنما تسرى في الأصل على الأماكن المؤجرة ، أي التي تكون محل عقد إيجار أبرم في شأنها ( المادة الأولى من قانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ )<sup>(١)</sup> .

(١) والإيجار عقد يلتزم المؤجر بمقتضاه أن يمكن المستأجر من الانتفاع بشيء معين مدة معينة لقاء أجر معلوم ( م ٥٥٨ مدق ) . في انطبق هذا التعريف على عقد إيجار ، ولوساه المتعلقان باسم عقد آخر ، أروصفاه بأنه شغل مؤقت معين تقادياً من سريان أحكام التشريعات الاستثنائية ( تقفد فرنسي ٢٠ ديسمبر سنة ١٩٤٨ دالوز الأسبوعي ١٩٥٠ ص ١٩٠ - السين ٢٦ مارس سنة ١٩٥٠ دالوز الأسبوعي ١٩٥٠ ص ٢٧٣ - محمد لبيب شطب ققرة ١٣ ص ١٢ - ص ١٣ ) . وفي كان العقد إيجاراً فيستوى أن يكون المؤجر هو المالك أو صاحب حق الانتفاع أو المستأجر الأصل أجر المكان من قبله ، بل حتى لو كان مجرد حائز ولو من طريق الاختصاص ( عصام الدين حواس في شرح قانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٥٨ ققرة ٨ ص ١٣ - محمد لبيب شطب ققرة ١٣ ص ١٣ ) .

فلذا لم يوجد عقد إيجار أصلاً ، أو وجد وكان باطلاً أو قابلاً للإبطال ، أو وجد عقد آخر غير عقد الإيجار ، فقد خرجنا عن نطاق تطبيق التشريعات الاستثنائية<sup>(١)</sup> .

ويشغل الشخص المكان دون عقد إيجار أصلاً ودون سند إذا كان مقتصباً ، أو حائزاً كالوارث الظاهر ، أو حائزاً بعقد إيجار صوري<sup>(٢)</sup> . ففي جميع هذه الأحوال لا يكون هناك سند لمن يشغل المكان ، ويمحوز الانتجاع لقاضي الأمور المستعجلة لطرده ، وليس له أن يتمسك بالبقاء استناداً إلى التشريعات الاستثنائية ، أو التمسك باختصاص المحكمة التي خولت تطبيق هذه التشريعات<sup>(٣)</sup> . وكذلك

---

= وقد يكون عقد الإيجار محرراً باسم الزوجة كستأجرة فيستفيد الزوج ، إذ أن عقد الإيجار قد تم لصالحهما سماً ( مصر الكلية ٢٩ ديسمبر سنة ١٩٥٢ قضية رقم ٤٣٢٥ سنة ١٩٥٢ ) . ولكن إقامة الزوج في منزل زوجته يد من قبيل التسليم ، فلذا دلت الزوجة من هذا التسليم أصبحت إقامته في مسكنها دون سند قانوني ، وأصبح غاصباً يصح طرده من المسكن ( مصر استئناف مسجل المحاماة ٣٤ رقم ٥٩ في كتاب المرجع في قانون إيجار الأمان للأستاذ كامل محمد بهوي ص ١٩ ) .

( ١ ) فلذا شغل شخص مكاناً بعقد عارية ، لم يدخل ذلك في نطاق تطبيق التشريعات الاستثنائية ( مصر المختلطة ٢١ ديسمبر سنة ١٩٤٤ م ٥٧ ص ٧١ ) . وفي قضية طلبت المؤجرة إخلاء المدي عليه بمقولة إنه استأجر منها المين وتأجر في سداد الأجرة ، فدفغ المدي عليه بعدم وجود علاقة إيجارية بينه وبين المدعة ، وأنه إنما يشغل المين حل أساس أنه تزوج بابنة المدعة فبترت هذه الأخيرة لابنتها وزوج ابنتها ( المدي عليه ) بالسكن في المين ، ثم حصل بينهما نزاع فرفضت عليه دعوى الإخلاء بحجة التأجر في سداد الأجرة . وقد قضت المحكمة بأن أحكام القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ لا تسري إلا على الأمان المؤجرة بموجب عقد إيجار ، فلذا انتظت العلاقة الإيجارية فلا سييل لإعمال هذا القانون . وعلى ذلك لا يطبق حل الأمان المشغولة دون سند أصلاً أو بموجب عقد آخر غير عقد الإيجار ، فيكون هذا التناهي خارجاً من اختصاص المحكمة . ولما كانت الأجرة السنوية المدعاة هي ٤٨ ج و ٢٦٠ م ، فتكون الدعوى من اختصاص القاضي الجزئي ( مصر الكلية ٢ يناير سنة ١٩٦١ دائرة أولى لإيجارات قضية رقم ٩٣٢٠ سنة ١٩٦٠ ) .

( ٢ ) فإذا جاز للغير التمسك بعقد الإيجار الصوري ، أصبح هذا العقد حقيقياً بالنسبة إليه ، فيسري قانون إيجار الأمان . ويتحقق ذلك إذا أجرة شخص عيناً لا غير إيجاراً صورياً ، ثم أجرة المستأجر المين من بائنه إيجاراً حقيقياً ، فإن المستأجر من البائنه في هذه الحالة أن يعتبر الإيجار الأصل وهو صوري إيجاراً حقيقياً ، ويتمسك بقانون إيجار الأمان بالنسبة إلى عقد الإيجار من البائنه ( جلال المدوي ص ١٩ ) .

( ٣ ) استئناف مختلط ٢٧ مايو سنة ١٩٤٧ م ٥٩ ص ٢٢٤ - ٢٧ يناير سنة ١٩٤٨ م ٦٠ =

يكون الحكم ، ويعتبر الشخص شاغلا للمكان دون سند، حتى لو كان شغله في مبدأ الأمر بموجب عقد إيجار صحيح ، ولكن الإيجار انقضت مدته قبل صدور أول تشريع استثنائي يقضى بامتداد الإيجار - الأمر العسكري رقم ١٥١ لسنة ١٩٤١ - ولم يحدد ، أو كان إيجاراً وقع التقابل فيه بين الطرفين<sup>(١)</sup> .

كذلك لا تسرى التشريعات الاستثنائية إذا كان عقد الإيجار باطلاً أو قابلاً للإبطال أو غير نافذ في حق المالك ، فإذا وقع نزاع بين الطرفين في شيء من ذلك فإن الدعوى تكون من اختصاص المحكمة المختصة طبقاً للقواعد العامة للمحكمة المختصة طبقاً للتشريعات الاستثنائية ، ويحوز استئناف الحكم إذا كان قابلاً للاستئناف<sup>(٢)</sup> .

وإذا شغل الشخص المكان بموجب سند ليس بعقد إيجار ، فإن التشريعات الاستثنائية هنا أيضاً لا تسرى . وقد رأينا مثلاً لذلك في المساكن المبحقة بالمراقب العامة والمؤسسات الحكومية ، فالوظفون والعمال الذين يشغلون هذه الأماكن يسكنونها بموجب عقد إداري لا بموجب عقد إيجار ملغى<sup>(٣)</sup> . كذلك يعتبر شاغلا للمكان بموجب عقد إداري ، فلا تسرى عليه التشريعات الاستثنائية ، الشخص الذي يستغل المقاصف الموجودة بالجهات الحكومية كالمدارس ومطاعم السكك الحديدية<sup>(٤)</sup> . والعامل أو المستخدم الذي يكفل له رب العمل سكناً أثناء خدمته

ص ٤٦ - ٢٦ يوفيه سنة ١٩٤٩ م ٦١ ص ١٣٤ - مصر الخطة أول فبراير سنة ١٩٤٥ م ٥٧ ص ٧٢ - وقد قضى بأنه إذا قام نزاع في حصة الإيجار أو في قيمة الأجرة المطلق عليها أو كانت الأماكن المتنازع عليها مشغولة دون سند أو بموجب سند آخر بخلاف عقد الإيجار ، فإن أحكام قانون إيجار الأماكن لا تسرى . وقد قضت المحكمة بإحالة الدعوى إلى المحكمة الجزئية المختصة لدخول قيمة الأجرة المدعى بها في نصاب المحكمة الجزئية ( مصر الكلية ٢ مارس سنة ١٩٦١ طائفة أول إجراءات قضية رقم ٥٤١ سنة ١٩٦١ ) .

( ١ ) مصر سجل ٣٠ أغسطس سنة ١٩٥٦ في كتاب إيجار الأماكن للأستاذ سليمان مرقس ققرة ١٢ ص ٣٠ حاشي ١ .  
( ٢ ) طعناً الاستثنائية ٢٥ يناير سنة ١٩٥٠ التشريع والقضاء ٤ - ٣ رقم ٥٥ ص ١٥٧ .  
( ٣ ) انظر أيضاً ققرة ٥٧٣ .

( ٤ ) وقد قضت محكمة النقض بأن العبارة في تأكيد العقد إنما هي بما تضمنته هذا العقد وما حواه من فصوص ، فإذا كان يبين من فصوصه أنه وإن وصف بأنه عقد إيجار إلا أنه يقع من مجمل فصوصه وما فرضه من التزامات أنه ألزم الملتزم بهمة القصف وتزويده بما يلزم من طعام وشراب سداً لحاجة الجمهور ، مع مراعاة الشروط الصحية ، وبأسلوب مخطط في لائحة -

باعتبار ذلك مزية إضافية من مزايا عقد العمل ، لا يستفيد من التشريعات الاستثنائية<sup>(١)</sup> . أما إذا أجرت شركة مسكناً لمديرها بصفة مستقلة عن عقد العمل ، فهذا عقد إيجار تسري عليه التشريعات الاستثنائية<sup>(٢)</sup> . ولا يعتبر إيجاراً

= مرافقة للعقد ، وأن يخضع لما تحمده المصلحة من أمان لم ترد بالقائمة، وأن يبيع عروضاته لمال المصلحة بنصف القيمة المحددة ، وأن يتخذ ما يصدر إليه من أوامر في شأن إدارة المصنف ، وألا يتول إدارة إلا من توافق عليه المصلحة ، مع تحديد عدد المستفيدين ورفت من ترى هي رفهم ، وأن يمكن لموظفي المصلحة من التردد لمراقبة تنفيذ شروط العقد ، إلى آخر القيود المبينة بالعقد المذكور - دل هذا بوضوح على أن العقد لا يصح اعتباره عقد إيجار وارداً على محال تجارية ، لأنه يبين من هذه القيود ومرماها أن العلاقة في واقعها مع المصنف عليه لم تكن تقتضي استغلال محل منه لتجارة ، إنما تبني من وراء ذلك أولاً وبالذات تحقيق مصلحة عامة هي خدمة المسافرين في قطاراتها ليلاً ونهاراً بتوفير ما يحتاجون إليه في أسفارهم من طعام وشراب وبأسعار مستقلة ، فهو التزام بأداء خدمة عامة (نقض مدني ١٠ نوفمبر سنة ١٩٥٥ مجموعة أحكام للنقض ٦ رقم ٢٠٠ من ١٤٨٠) - وانظر أيضاً نقض مدني ٨ ديسمبر سنة ١٩٤٩ مجموعة أحكام للنقض ١ رقم ٢٠ من ٧٢ - استئناف مخطوط ٢٤ ديسمبر سنة ١٩٤٧ م ٦٠ من ٥٢ - مصر الكلية ١٣ أبريل سنة ١٩٦٠ دائرة ٥٢ قضية ٤٤٣٩ سنة ١٩٥٩ .

(١) مصر المخططة ٢١ ديسمبر سنة ١٩٤٤ م ٥٧ من ٧١ - سواء كان ذلك مسكناً مجانيًا أو كان بموجب عقد إيجار . وقد قضت محكمة النقض بأن المشرع لم يقصد بالقانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ هو وما سبقه من تشريعات استثنائية سوى حماية المستأجرين من صف الملاك الذين أرادوا استغلال الظروف الاستثنائية الناشئة عن حالة الحرب ، ولا مجال لتطبيق أحكام تلك التشريعات الاستثنائية كلما انتفت فكرة المضاربة والاستغلال . ومن هذا القبيل أن يكون أساس التأجير والباعث عليه تنظيم علاقات خاصة لصالح العمل ، بتخصيص المؤسسة مساكن لموظفيها وعملها وحجم رغبة منها في انتظام العمل بها ، وتأجيرها للمساكن لمؤلاء الموظفين والعمال لمدة تقتضي بانتفاء رابطهم بها . وعلى ذلك فيبين أن أحد عمال الشركة المالية لقتال السويس البحرية قد وقع على عقد إيجار المسكن المؤجر له من الشركة باعتباره عاملاً لديها ، واتفق في العقد على أنه يعتبر مفوضاً في حالة وفاة المستأجر وفي حالة ما إذا لم يمد من مستخدمي الشركة بسبب الاستثناء عن خدماته أو ترك خدمتها برغبته ، ثم أقامت الشركة بعد إحالته إلى المعاش دعوى لمطلب إخلاء ذلك المسكن ، فإن الحكم يكون قد أخطأ إذ قرر سريان أحكام القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ على قائمة الدعوى (نقض مدني ٢٣ يناير سنة ١٩٥٨ مجموعة أحكام للنقض ٩ رقم ٧ من ٨٨) . وقضت محكمة بور سعيد الكلية بأن شركة قناة السويس المؤتمدة إذ أنشأت مساكن لسكنى موظفيها رغبة منها في انتظام العمل بها ، وتأجيرها لمؤلاء الموظفين والعمال لمدة تقتضي بانتفاء رابطهم بها ، فإن هذا الاتفاق تنطبق بشأنه القواعد العامة الواردة بالقانون المدني ، ولا محل لسريان أحكام القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ (مصر الكلية ٨ نوفمبر سنة ١٩٥٩ المحاماة ٤١ رقم ٣٥٨ من ٦٩١) - وانظر أيضاً فقرة ٥ .

(٢) مصر المخططة أول فبراير سنة ١٩٤٥ م ٥٧ من ٧٢ - أما حق السكنى الذي يملكه -



تسرى عليه التشريعات الاستثنائية عقداً لزول في الفندق (contrat d'hôtellerie)، ولا استقلال مقصفاً أحد الأندية أو كاتين، إحدى المدارس<sup>(١)</sup>. ولا حاجة، لاستبعاد تطبيق التشريعات الاستثنائية، إلى تكييف العقد، ويكفي أن تنق المحكة أنه عقد إيجار<sup>(٢)</sup>.

ويستثنى مما تقدم أن يكون المكان مستولى عليه لمصلحة إحدى الجهات الحكومية، أو تكون ملكيته قد نزلت وبقي المزروع ملكيته شاغلاً المكان، ففي هاتين الحالتين يكون الشخص شاغلاً المكان بموجب سند ليس بعقد إيجار، ومع ذلك تسرى عليه التشريعات الاستثنائية، وسيأتي بيان ذلك<sup>(٣)</sup>.

## (ب) ما يدخل في نطاق تطبيق التشريعات الاستثنائية

### ٥٧٥ — الأماكن المؤجرة المزمرة في الناطق المبيتة في الجبل والمرافق

قانونه إيجار الأماكن : وننقل الآن إلى ما يدخل في نطاق تطبيق التشريعات الاستثنائية، وقد حددناه فيما تقدم<sup>(٤)</sup> طوائف ثلاثاً، وهذه هي الطائفة الأولى منها، وهي أهمها جميعاً وتشتمل على الكثرة الساحقة مما يدخل في نطاق تطبيق التشريعات الاستثنائية.

وقد وردت في صدر قانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧، إذ تنص المادة الأولى من هذا القانون على ما يأتي : « تسرى أحكام هذا القانون، فيما عدا الأراضي القضاء، على الأماكن وأجزاء الأماكن على اختلاف أنواعها المؤجرة

— البطل للمبره كجزء من مقابل مكافأة المدير على عمله، فلا يدخل في نطاق التشريعات الاستثنائية. فلذا انتهت مدة خدمة المدير سقط حق انتفاعه بالسكن، ووجب عليه إخلاء المكان، وإلا أجبر طامساً وحق لقاضي الأمور المستعجلة الحكم بإجراجه (استئناف مخطط ١٢ يونيو سنة ١٩٢٤ العامة ٥ رقم ٢٢٤).

(١) استئناف مخطط ٢٤ ديسمبر سنة ١٩٤٧ م ٦٠ ص ٥٢ — مصر الكلية ١٢ فبراير سنة ١٩٥٤ قضية رقم ٤٨٠٤ سنة ١٩٥٣.

(٢) قضاة ملف ٨ ديسمبر سنة ١٩٤٩ مجموعة أحكام التقاضي ١ رقم ٢٠ ص ٧٢ — ٢٩ يناير سنة ١٩٥٣ مجموعة أحكام التقاضي ٤ رقم ٥٧ ص ٣٩٥.

(٣) انظر ما يلي فقرة ٥٧٧.

(٤) انظر أيضاً فقرة ٥٧٠.

للسكنى أو لغبر ذلك من الأغراض ، سواء أكانت مفروشة أم غير مفروشة ، مستأجرة من المالك أم من مستأجر لها ، وذلك في المدن والجهات والأحياء المينة في الجدلول المرافق لهذا القانون . ويجوز لوزير الداخلية بقرار منه تعديل هذا الجدلول بطريق الحذف أو الإضافة .

ويتبين من هذا النص أن قانون لإيجار الأماكن يسرى على جميع الأماكن الموجودة في مناطق معينة وتكون مؤجرة للسكنى أو لغبر ذلك من الأغراض . فيشترط إذن لسريان القانون : ( ١ ) أن يكون هناك مكان . ( ٢ ) موجود في منطقة من المناطق المعنية . ( ٣ ) ويكون مؤجراً .

١ - والمقصود بالمكان في قانون لإيجار الأماكن ليس كل مستقر ثابت فيكون مرادفاً للعقار (١) ، بل كل حيز مغلق بحيث يكون حرزاً . وبذلك تخرج الأرض القضاء ، زراعية كانت أو غير زراعية ، وقد تقدم بيان ذلك . والغالب أن يكون المكان بناء أو جزءاً من بناء . فالفيلا مكان . والأدوار والشقق في الهارات أجزاء من مكان . والسطح جزء من مكان ، لأنه جزء من المبنى يقع في أحلاه كما تقول محكمة النقض ، وقد يؤجر لوضع لافتة تحمل إعلاناً (٢) . ومثل السطح واجهة المبنى وجبطانه ، إذ هي أجزاء من المبنى وقد تؤجر للإعلان (٣) ؛ والجراج مكان أو جزء من مكان ، وكذلك الحانوت ، والبندوم ، والأمكنة التي تقام فيها المغاسل ، والحمامات ، والمصانع ، والمطاحن ، والمخابز ، والمحالج ، والمعاصر ، كل هذه أمكنة يسرى عليها قانون لإيجار الأماكن .

على أن مدلول لفظ المكان (local) أوسع من مدلول لفظ المبنى (bâtiment) كما سبق القول (٤) . فالمكان قد يكون غير مبنى ، ويكفى أن يكون مغلقاً محاطاً بسور (local fermé entouré d'une clôture) كما تقول محكمة الاستئناف المختلطة (٥) ، أو يكون كما قلنا حيزاً مغلقاً بحيث يكون حرزاً . فشوة القطن

(١) انظر آتفاً قرة ٥٧٠ .

(٢) نقض مدني ٧ مايو سنة ١٩٥٣ مجموعة أحكام النقض ٤ رقم ١٥١ ص ٩٦٠ .

(٣) انظر عكس ذلك استئناف غنطل ٢٢ أبريل سنة ١٩٤٧ م ٥٩ ص ٢٠١ . ويستبر

هذا الحكم وأجهات المباني في حكم الأراضي القضاء فلا يخضع لإيجارها لتشريعات الاستثنائية .

(٤) انظر آتفاً قرة ٥٧٠ في الماش .

(٥) استئناف غنطل ٢٠ أبريل سنة ١٩٤٤ م ٥٦ ص ١٠٩ - ٢٢ أبريل سنة ١٩٤٧ م

٥٩ ص ٢٠١ .

مكان ، كما يقول التقرير الأول للجنة الشؤون التشريعية بمجلس النواب في صدد قانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧<sup>(١)</sup> . وزرية المواشي مكان . وكشك الاستحمام مكان<sup>(٢)</sup> . والعوامة مكان وكذلك الذهبية ، فإن كلا منهما وإن لم يكن بناء إلا أنه مكان معد للسكنى في العادة<sup>(٣)</sup> .

٢ - ويجب أن يكون المكان موجوداً في منطقة من المناطق المينة في الجلول المرافق لقانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ . ذلك أن هذه التشريعات الاستثنائية إنما صدرت لمواجهة أزمة المساكن وغيرها من الأماكن ، وهذه الأزمة محسوسة في المدن الكبيرة والبنادر والمراكز كثيرة السكان دون القرى والبلاد الصغيرة . ومن ثم أرفق بقانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ جدول ذكرته فيه المدن والجهات والأحياء التي يسرى القانون على الأماكن الموجودة فيها . ويشمل الجلول القاهرة والإسكندرية وجميع عواصم المحافظات الأخرى - أي ما كان بعضه يسمى قبلاً بالمحافظات وكان أكثره يسمى بالمعمرات - وعدداً كبيراً من المراكز الآهلة بالسكان<sup>(٤)</sup> . ويجوز لوزير

(١) وتأجيراً - كما يقول التقرير - يدخل تحت الفقرة الأولى ( من المادة ٤ من قانون إيجار الأماكن ) الخاصة بالأرض المزروعة لأغراض تجارية ، ولا تعد بالتالي من الأراضي الفضاء التي استقلت من حكم المادة الأولى ( من قانون إيجار الأماكن ) .

(٢) ولكن إذا أوجرت أرض فضاء لإقامة كشك استحمام عليها ، فالقوة المألوفة هو الأرض الفضاء لا كشك الاستحمام ، ومن ثم لا يسرى قانون إيجار الأماكن . وقد قضت محكمة القضاء بأنه إذا كان عقد الإيجار صريحاً في أن المستأجر إنما استأجر قطعة أرض فضاء ليقم عليها بيتاً من خشب لأغراض الاستحمام لا غير ، فاعتبر الحكم أن العين المزروعة هي من قبيل المكان المسكون المنصوص عليه في الأمر العسكري رقم ٣١٥ لسنة ١٩٤٢ ، أعطى في ذلك برأى أجنبي من القصد وبأن المستأجر قد اقتصد من العين مسكناً له ، في حين أنه إذا فعل كان مخالفاً لقصد ، فهذا الحكم يكون قد خالف القانون ( نقض في ١٢ ديسمبر سنة ١٩٤٦ بمجموعة مر ٥ رقم ١٢٢ ص ٢٧٨ - وانظر أيضاً فقرة ٥٧٢ ) . قارن استئناف غنط ٣ يناير سنة ١٩٤٦ م ٥٨ ص ٤٩ ( وقد قضى الحكم قبل قانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ بأن كشك الاستحمام لا يخضع لتشريعات الاستثنائية لأنه ليس سداً للسكنى ) .

(٣) انظر أيضاً فقرة ٥٧١ في الماش - جلال القدوى ص ١٢ . وهناك رأى يلحظ إلى أن المكان يجب أن يكون مبنياً ( محمد ليوب شب فقرة ١١ ص ٧ - مصر الكلية ١٢ فبراير سنة ١٩٥٤ قضية رقم ٤٨٠٤ سنة ١٩٥٣ ) ، ويلحظ مع ذلك إلى أن العوامة مكان إذ يعتبرها مكاناً مبنياً من الخشب ( محمد ليوب شب فقرة ١١ ص ٨ ) .

(٤) نال جانب المحافظات القديمة - القاهرة والإسكندرية وبورسعيد ( وبورقوا ) والإسكندرية والسويس ( وبورتوفيق ) - شمل الجلول البلاد الآتية :

الداخلية بقرار منه تعديل هذا الحلول بطريق الحذف أو الإضافة ، ويعمل بالقرار من تاريخ نشره بالجريدة الرسمية<sup>(١)</sup> . فإذا أضيفت منطقة جديدة ،

- ( أ ) الوجه البحري - الجيرة : دمنهور - رشيد - كفر القوار - إيتاي البارود - شبراخيت -

المهودية - كوم حادة - أبرحس - الرحمانية - إدكو - أبو قير .

النزوية : طنطا - كفر الزيات - المحلة الكبرى - زقي - سمند -

طلطا - شربين - بلقاس - منشأة السطة .

كفر الشيخ : كفر الشيخ - دسوق - فوة - يلا .

المنوفية : شين الكوم - منوف - بركة السبع - الشهداء - ميت شحالة

سرنا - تلا .

الفيحة ودمياط : المنصورة - ميت عمر - كوم النور - المغزلة -

الحليرة - دكرنس - السنبلوين - أجا - دمياط - فارسكور .

الشرقية : الزقازيق - هيا - الإبراهيمية - فاقوس - منيا القمح -

أشمون - منشأة صبرى - بليس - أبو كبير ( بقرار وزاري ) .

القليوبية : بنها - القناطر الخيرية - قليب - طوخ - شين القناطر -

المرج - شينبة - شبرا الخيمة .

وقد أضيفت بقرارات وزارية إلى مدن الوجه البحري البلاد

الآتية : الدلتا - أبو حماد - قويسنا - المحلة - الجاوي -

كفر صقر - القنطرة شرق - شبرا بخوم .

- ( ب ) الوجه القبلي - الجيرة : الجيزة - إسياف - المحمدية - البدرشين .

بنى سويف : بنى سويف - بيا - المدينة الفكرية - الواسطي .

الفيوم : الفيوم - ستورس .

المنيا : المنيا - بوش - بنى مزار - مصراتة - ميناوط - مغاغة -

القطن .

السيوط : السيوط - ديروط - منفلوط - أبو تيج - البداري -

أهنوب - النخيلة - ملوى - القوصية - الروضة .

جرجا : سوهاج - جرجا - البليتا - أخميم - طهطا - طما .

قنا : قنا - إيتا - أرمنت - دشنا - نجع حمادي - قوص -

الأقصر .

أسوان : أسوان .

وقد أضيفت بقرارات وزارية إلى مدن الوجه القبلي البلاد الآتية : العياط - إيشولى -

ميناوط - ديرموس - للشاة - جزيرة شعويل - المراغة - نقادة - إدفو - كوم أمبو .

( ١ ) ومن البلاد التي أضيفت بقرار من وزير الداخلية : الجاوي بقرار في يولي -

حسرت القوانين الاستثنائية على الأماكن المؤجرة فيها ولو كان الإيجار مبرماً قبل العمل بقرار الإضافة . وإذا حذفت منطقة ، بطل العمل بالتشريعات الاستثنائية في الأماكن المؤجرة فيها ولو كان الإيجار مبرماً قبل العمل بقرار الحذف ، ويقف اعتماد الإيجارات التي تكون ممتدة بحكم القانون ويجوز للمؤجر أن ينيب على المستأجر بالإخلاء في المواعيد القانونية ، كما يجوز الاتفاق مع المستأجر على زيادة الأجرة دون حد أقصى ، وتكون المنازعات من اختصاص المحاكم المختصة بموجب أحكام قانون المرافعات العامة .

وسرى أن التشريعات الاستثنائية تسرى على أماكن مؤجرة في غير المناطق الميينة بالحلول ، إذا كانت مؤجرة لشخص معنوي عام أو كان مستولى عليها أو كانت ملكيتها منزوعة . ومن ذلك يتبين أن التشريعات الاستثنائية لا تسرى على الأماكن الموجودة في غير المناطق الميينة بالحلول ، بشرط ألا تكون مؤجرة لشخص معنوي عام أو مستولى عليها أو منزوعاً ملكيتها .

٣ - ويجب أخيراً أن يكون المكان مؤجراً ، ويستوى أن يكون الإيجار لغرض السكني أو لغرض ذلك من الأغراض . ونبادر إلى القول بأن الأماكن المستولى عليها أو المنزوع ملكيتها الموجودة في المناطق الميينة بالحلول تسرى عليها التشريعات الاستثنائية ولو أنها غير مؤجرة ، وسيأتي بيان ذلك (١) . أما ما عداها من الأماكن فيجب أن يكون مؤجراً بقدر إيجار جلدى صحيح (٢) . والإيجار قد يصدر من المالك كما هو الغالب ، وقد يكون إيجاراً من الباطن صادراً من المستأجر الأصلي . فتسرى التشريعات الاستثنائية إذن على كل من الإيجار الأصلي والإيجار من الباطن ، فيتقيد المستأجر الأصلي كما يتقيد المؤجر بالحد الأقصى من

سنة ١٩٤٨ - الدلائل بقرار في ١٤ نوفمبر سنة ١٩٥٠ - كرسر بقرار في ٢٤ سبتمبر سنة ١٩٥١ - المياط بقرار في ١٥ أكتوبر سنة ١٩٥١ - كوم أبير بقرار في ١٥ يناير سنة ١٩٥٢ - أبوخاد بقرار في ٢ فبراير سنة ١٩٥٢ - لقطرة شرق بقرار في ٢٤ سبتمبر سنة ١٩٥٢ .

ومنذ إنشاء وزارة الإسكان والمرافق ، كان يتبين أن يكون الوزير المختص بالإضافة أو بالملف هو وزير الإسكان والمرافق لا وزير الداخلية ( محمد ليب شنب فترة ١٢ ص ١١ جلس ٢ ) .

( ١ ) انظر ما قبل فترة ٥٧٧ .

( ٢ ) انظر ألفاً فترة ٥٧٤ .

الأجرة ، ويعتد الإيجار من الباطن بحكم القانون كما يمتد الإيجار الأصلي ، ونخضع  
المتازعات المتعلقة بالإيجار من الباطن لاختصاص المحاكم المختصة بنظر المنازعات  
المتعلقة بالإيجار الأصلي . أما إذا تنازل المستأجر عن الإيجار ، فقد قلنا أنه  
لا يوجد في هذه الحالة إلا إيجار واحد حل فيه المتنازل له محل المستأجر ، وهذا  
الإيجار تسرى عليه بداهة التشريعات الاستثنائية بعد التنازل كما كانت سارية قبل  
التنازل . ويلاحظ أن التشريعات الاستثنائية إنما تسرى في العلاقة ما بين المؤجر  
والمستأجر ، فإذا كان المكان المؤجر فندقاً مثلاً سرت التشريعات الاستثنائية على  
إيجار المكان الذي فيه الفندق ، ولكنها لا تسرى على العلاقة ما بين مستغل الفندق  
والنزول إذ العقد بينهما ليس بعقد إيجار<sup>(١)</sup> .

وبصح أن يكون إيجار المكان لغرض السكنى ، كما يقع في كثير من الأحيان .  
وقد يكون الإيجار كما قلنا لغرض آخر غير السكنى ، كأن يكون للاستغلال  
التجاري كما هو الأمر في حوانيت التجارة ، أو للاستغلال الصناعي كما هو الأمر  
في الأماكن التي تقام فيها المصانع وما إليها ، أو لمزاولة المهن الحرة كالأماكن  
التي تؤجر للمحامين والأطباء والمهندسين والمحاسبين وغيرهم من أصحاب المهن  
الحرة لمزاولة مهنتهم فيها ، أو لغير ذلك من الأغراض كالأماكن التي تؤجر  
للعادى والفنادق والمطاعم والمقاهى والملاهى وغيرها من المجلات العامة والأماكن  
المؤجرة للملاجىء والمستشفيات والمستوصفات . وهناك أغراض هي بطبيعتها  
موقفة تنتهى في وقت محدد ، فإذا أوجر منزل للتصيف مدة الصيف أو مكان في  
معرض مدة العرض ، فالظاهر أن منزل التصيف يخضع لتشريعات الاستثنائية  
من حيث الحد الأقصى للأجرة ما لم يكن مفروضاً ، ولكنه لا يخضع لها من حيث  
الامتداد بحكم القانون بل ينتهى الإيجار بانقضاء مدته<sup>(٢)</sup> ، والظاهر أيضاً أن  
المكان الذي في المعرض لا يخضع لتشريعات الاستثنائية لا من حيث الحد الأقصى

( ١ ) بل هو عقد مخطط (contrat d'hôtellerie) - انظر آتفاً فقرة ٥٧٤ .

( ٢ ) وقد قضى بأن تأجير شقة لتصيف مدة الصيف يفهم منه أن المستأجر مسكناً أصلياً  
غير هذه الشقة ، وأنه لم يقصد بإيجار الشقة غير تدبير مسكن مؤقت مدة فصل الصيف ، فينتهى  
الإيجار بانقضاء فصل الصيف ولا يمتد بحكم القانون إلى ما بعد ذلك وفقاً للمادة ٢ من قانون إيجار  
الأماكن (الأسبوعية المخططة ٢٨ نوفمبر سنة ١٩٤٦ م ٥٩ ص ٥٤) .

للأجرة ولا من حيث الامتداد بحكم القانون فتحدد الأجرة بموجب الاتفاق وينتهى الإيجار بانتهاء المعرض .

ويستوى أن يؤجر المكان غير مفروش كما هو الغالب ، أو مفروشاً كما يقع في بعض الأحيان . وسرى أن المكان المفروش لا يخضع للحد الأقصى الذي فرضته التشريعات الاستثنائية للأجرة ، سواء فرشهُ المستأجر أو أجرهُ من الباطن مفروشاً<sup>(١)</sup> .

**٥٧٦ - الأماكن المؤجرة لشخص مضمون عام :** وتنص الفقرة الأولى من المادة ١٤ من قانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ على أن « تسرى أحكام هذا القانون على الأماكن وأجزاء الأماكن غير الواقعة في المناطق الميينة بالجدول المشار إليه في المادة الأولى إذا كانت مؤجرة لمصالح الحكومة وفروعها أو مجالس المديريات أو المجالس البلدية والقروية » . ويتبين من هذا النص أن الأماكن الواقعة في غير المناطق الميينة بالجدول ، إذا كانت في الأصل لا تخضع للتشريعات الاستثنائية ، فإنها تخضع لما متى كان المستأجر إحدى مصالح الحكومة أو فروعها أو أحد مجالس المديريات أو المجالس البلدية والقروية . وذلك حتى يتيسر القيام بالمرافق العامة المعهودة إلى هذه الأشخاص المعنوية العامة ، بتدبير أماكن لما بأجور مناسبة ، مراعاة للمصالح العام . والظاهر أن الأشخاص المعنوية المذكورة في النص على سبيل الحصر ، فهي مصالح الحكومة وفروعها ومجالس المديريات والمجالس البلدية والقروية<sup>(٢)</sup> . فلا تدخل الأشخاص المعنوية الأخرى ، كالمؤسسات العامة والأزهر ووزارة الأوقاف ، وقل أن تعرض لهذه الأشخاص حاجة لأماكن في مناطق غير ميينة بالجدول .

وعلى ذلك يكون إيجار الأماكن التي تشغلها مصالح الحكومة وفروعها ومجالس المديريات ( المحافظات ) والمجالس البلدية ( مجالس المدن ) والقروية في المناطق غير الميينة بالجدول ، كاللدور التي تشغلها المحاكم والمدلاسل والمستشفيات والمستوصفات ، خاضعة للتشريعات الاستثنائية . ويراعى في أجورها الحد

( ١ ) انظر ما يلي فقرة ٥٨٦ . .

( ٢ ) وقد حل محل مجلس المديرية والمجلس البلدى والمجلس القروى مجلس المنطقة ومجلس للميينة ومجلس القرية .

الأخصى الذى تفرضه هذه التشريعات على أساس مذكور في الفقرة الثانية من المادة ١٤ من قانون إيجار الأماكن ، وسيأتى بيان ذلك<sup>(١)</sup> .

أما إيجار الأماكن التى تشغلها الأشخاص المعنوية العامة في المناطق المينة بالجلول فيدهى أنها تخضع هي أيضاً للتشريعات الاستثنائية ، ولكن طبقاً لقاعدة الأولى من قانون إيجار الأماكن لا طبقاً لقاعدة ١٤ منه . ويرتب على ذلك أمران : ( ١ ) لا نصيد هنا بالأشخاص المعنوية العامة المذكورة على سبيل الحصر في المادة ١٤ ، بل الإيجار لأي شخص معنوى عام يخضع للتشريعات الاستثنائية ، شأنه في ذلك شأن أى إيجار آخر . ( ٢ ) الأساس الذى تحسب الأجرة على مقتضاه هنا يختلف عن الأساس المذكور في الفقرة الثانية من المادة ١٤ من قانون إيجار الأماكن ، وسيأتى بيان ذلك<sup>(٢)</sup> .

### ٥٧٧ - الأماكن المستولى عليها والأماكن المنزوع ملكيتها : تنص

المادة ٧ من قانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ على أن « الأماكن الصادرة في شأنها قرارات استيلاء تعتبر فيما يتعلق بتطبيق أحكام هذا القانون مؤجرة إلى الجهات التى تم الاستيلاء لصالحها » . وهنا نجد أن التشريعات الاستثنائية تسرى على أماكن غير مؤجرة ، ويقوم قرار الاستيلاء مقام عقد الإيجار ، وقد قلعت الإشارة إلى ذلك<sup>(٣)</sup> . ويتبين من إطلاق النص أنه لا يشترط أن تكون الأماكن المستولى عليها واقعة في المناطق المينة بالجلول ، فحتى لو كانت واقعة في مناطق أخرى فإن التشريعات الاستثنائية تسرى عليها . ويقوم بالاستيلاء شخص معنوى عام يخوله القانون هذا الحق لأغراض تتعلق بالمصلحة العامة ، وذلك كاستيلاء وزارة التربية والتعليم على النور اللازمة للمدارس ، وكاستيلاء وزارة التموين على المباني والمنشآت اللازمة لأغراضها . ويكون الاستيلاء بأمر إدارى من الجهة المختصة ، والنظر في صحة هذا الأمر وطلب إلغائه لمخالفته للقانون هو من اختصاص القضاء الإدارى ، شأن كل أمر إدارى آخر . ولكن بعد صدور أمر الاستيلاء صحيحاً ووضع اليد على العقار ، يكون أمر الاستيلاء

( ١ ) انظر مايل فقرة ٧٥٤ .

( ٢ ) انظر مايل فقرة ٥٨٤ .

( ٣ ) انظر آنفاً فقرة ٥٧٤ وفقرة ٥٧٥ .



قد استغند أغراضه، وأصبحت العلاقة بعد ذلك بين الجهة المستولية ومالك العقار المستولى عليه علاقة تأجيرية تخضع للتشريعات الاستثنائية، ويكون النظر في المنازعات المتعلقة بها من اختصاص المحكمة المختصة طبقاً لهذه التشريعات (١).

وإذا كان لإيجار الأماكن المستولى عليها يخضع للتشريعات الاستثنائية، فإنه فيما يتعلق بتحديد الأجرة قد تتضمن القوانين التي تخول حق الاستيلاء أساساً لتقديرها، وعند ذلك يجب التقيد بهذه الأسس ولا تسمى التشريعات الاستثنائية في هذا الصدد. من ذلك أن المرسوم بقانون رقم ١٥ لسنة ١٩٤٥ وضع أساساً لتقدير التعويض عن الانتفاع بالمباني والمنشآت التي تستولى عليها وزارة العقون، فيقدر هذا التعويض على أساس فائدة رأس المال المستثمر وفقاً للسعر الجارى في السوق في تاريخ حصول الاستيلاء ويضاف إلى هذه الفائدة مصروفات الاستهلاك والصيانة للمباني والمنشآت. ومن ذلك أيضاً أن القانون رقم ٧٦ لسنة ١٩٤٧ - وقد تقرر استمرار العمل به بموجب مرسوم صدر في ١١ يولييه سنة ١٩٤٨ - قضى باتباع الأسس المتقدم ذكرها في تقدير التعويض عن الانتفاع بالأماكن التي تستولى عليها وزارة التربة والتعليم. فتقدير الأجرة للأماكن المستولى عليها في هذه الأحوال يكون بموجب هذه الأسس، ولا تسمى التشريعات الاستثنائية التي تقضى في تحديد الأجرة بأسس أخرى (٢).

(١) مصر الكلية ٢٩ مايو سنة ١٩٥٥ قضية رقم ٩٣٩ سنة ١٩٥٥.  
(٢) سليمان مرقس في إيجار الأماكن ققرة ١٤ - وقد ذكر أن إحدى محاكم الاسكندرية الجزئية قضت بأن مقابل الانتفاع الذي تحدده بلان التعويض عن الأماكن المستولى عليها لمصلحة وزارة التربة والتعليم لا يعتبر أجرة، ولا يحدد على أساس أجرة المثل في أبريل سنة ١٩٤١، ولا يرمى عليه القانون رقم ١٩٩ لسنة ١٩٥٢ الملحق بقانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ والقاضي بخفض أجرة الأماكن التي أنشئت بعد أول يناير سنة ١٩٤٤ بنسبة ١٥٪ (حكم صادر في ٢ سبتمبر سنة ١٩٥٣ مجلة التشريع والقضاء ٦ رقم ٤٠ ص ١٥٩ - سليمان مرقس في إيجار الأماكن ققرة ١٤ ص ٤٠). فلذا امتنعت وزارة التربة والتعليم عن دفع الأجرة المستحقة والمقدرة طبقاً للمرسوم بقانون رقم ١٥ لسنة ١٩٤٥، جاز الحكم بإعلائها للمين التي تشغلها بموجب قرار استيلاء، وذلك بناء على المادة الثانية ققرة أول من قانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ (مصر الكلية ١٤ أبريل سنة ١٩٥٦ قضية رقم ١٩٢٩ سنة ١٩٥٥ - سليمان مرقس في إيجار الأماكن ققرة ١٤ ص ٤٠ ملحق ١).

وقد ذهبت محكمة الاسكندرية المظلة إلى أن الأجرة التي يجب أن تدفعها وزارة التربة والتعليم مقدرة طبقاً للمرسوم بقانون رقم ١٥ لسنة ١٩٤٥ يجب في جميع الأحوال ألا تقل عن الأجرة

وتنص المادة ٨ من قانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ على أن يعد في حكم المستأجر فيما يتعلق بتطبيق أحكام هذا القانون مالك العقار المزروعة ملكيته إذا كان شاغلاً لهذا العقار . والمفروض هنا أن دائني مالك العقار نزعوا ملكية عقاره لاقتضاء حقوقهم من ثمنه ، وحكم برسو المزارد . فإذا كان العقار المزروع ملكيته مشغولاً بمستأجر له ، كان نزاع الملكية بمثابة بيع العقار ، ولكنه مع ذلك لا ينهي الإيجار ولو لم يكن لسند الإيجار تاريخ ثابت سابق على تاريخ رسو المزارد ، وذلك طبقاً لأحكام المادة ١٢ من قانون إيجار الأماكن ، وسأبقى بيان ذلك<sup>(١)</sup> . فيبقى المستأجر في العقار ، وتبقى أحكام التشريعات الاستثنائية سارية . أما إذا كان العقار مشغولاً بالمالك نفسه ، فلا يمكن القول بأنه يوجد هنا عقد إيجار تسرى عليه التشريعات الاستثنائية . وكان مقتضى ذلك أن يكون المالك شاغلاً للعقار دون سند ، فيصح طرده بحكم من قاضي الأمور المستعجلة . ولكن المادة ٨ من قانون إيجار الأماكن قضت ، كما رأينا ، بأن المالك يبقى في العقار ويعتبر مستأجراً من الرأسي عليه المزارد ، وتسرى عليه التشريعات الاستثنائية ، من حيث تقدير الأجرة وقيام إيجار ممتد بحكم القانون واختصاص المحكمة المختصة بموجب التشريعات الاستثنائية في نظر المنازعات المتعلقة بهذا الشأن . وظاهر أنه في هذه الحالة أيضاً قد سرت التشريعات الاستثنائية بالرغم من عدم وجود عقد إيجار ، وقد سبقت الإشارة إلى ذلك<sup>(٢)</sup> . ويبرر هذا الحكم أن المالك الذي يكون شاغلاً لعقاره قد اطمأن إلى أن له سكناً يؤويه ، فإذا نزح دائنوه ملكية هذا العقار فآل إلى شخص أجنبي ، وجب إبقاء المالك في العقار الذي يسكنه حتى لا يحرم منه في وقت اشتدت فيه أزمة المساكن ، ويعتبر الرأسي عليه مزارد العقار في حكم المشتري والمالك في حكم المستأجر من هذا المشتري . وقد جاء نص المادة ٨ عاماً مطلقاً ، فيسرى على كل عقار نزعت ملكيته ، سواء كان هذا العقار موجوداً في منطقة من المناطق الميمنة بالجدول أو موجوداً في منطقة أخرى غير هذه المناطق .

— المقررة طبقاً لتشريعات الاستثنائية ، وذلك لأن نظام الاستيلاء وهو نظام شاذ لا يجوز أن يؤدي إلى خفض الأجرة التي يحق للمالك أن يتقاضاها عن ملكه طبقاً لهذه التشريعات الاستثنائية ( الألكندرية المخططة ٧ يونيو سنة ١٩٤٧ م ٦٠ ص ٢٦ ) .

( ١ ) انظر مايل فقرة ٦٣٢ وما بعدها .

( ٢ ) انظر آنفاً فقرة ٥٧٤ وفقرة ٥٧٥ .

## ٥٧٨ - الأوامر الاستثنائية التي تخضع لها الأوامر كما الرافعة في نطاق

تطبيق التشريعات الاستثنائية : والآن بعد أن حددنا ما يدخل في نطاق تطبيق التشريعات الاستثنائية ، ننظر ما هي هذه الأحكام الاستثنائية التي تخرج على القواعد العامة لعقد الإيجار ، والتي تقضى بصرانها هذه التشريعات .

إذا رجعنا إلى قانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ والتشريعات المعدلة له - وهذا القانون مع ما يبدله من التشريعات هو الذي جرينا على تسميته بالتشريعات الاستثنائية - رأينا أن الأحكام الاستثنائية التي يقرها هذا القانون يمكن أن ترد إلى نوعين :

( النوع الأول ) أحكام موضوعية تخرج على القواعد العامة لعقد الإيجار . وهذه الأحكام الاستثنائية تتعلق طائفة منها بتحديد الأجرة ، وتعلق طائفة ثانية بانتهاء الإيجار ، وتعلق طائفة ثالثة بقيود متفرقة بعضها يفرض على المؤجر وبعضها يفرض على المستأجر .

( النوع الثاني ) أحكام إجرائية تخرج على القواعد العامة في إجراءات التقاضي كما هي مقررة في تقنين المرافعات ، منها ما يتعلق بالاختصاص ، ومنها ما يتعلق بإجراءات رفع الدعوى ونظرها ، ومنها ما يتعلق بالحكم الصادر في النزاع وعلم جواز الطعن فيه .

فستعرض الآن هذه الأحكام الاستثنائية وفقاً لهذا الترتيب .

## الفرع الأول

### الأحكام الاستثنائية الموضوعية

## المبحث الأول

### الأحكام المتعلقة بتحديد الأجرة

٥٧٩ - المدة الأقصى للأجرة والمجازاء المترتب على مجاوزة هذا المدة :

فرضت التشريعات الاستثنائية ، أول ما فرضت ، حداً أقصى للأجرة التي يجوز

للموَجَر قاضِها من المستأجر . ورتبت على مجاوزة هذا الحد عقوبة جنائية  
وجزاء مدنياً .

فنبحث إذن مسألتين : ( ١ ) كيفية تحديد الأجرة . ( ٢ ) الجزاء المترتب  
على مخالفة أحكام تحديد الأجرة .

## المطلب الأول

### كيفية تحديد الأجرة

٥٨٠ - وجوب تقسيم الأمانات لتحديد الأجرة : لم تسر التشريعات  
الاستثنائية على وتيرة واحدة في تحديد أجور الأمان . فقد كان أول ما شغل  
بال المشرع هو أن يحدد أجرة الأمان التي تم إنشاؤها لغاية تاريخ معين ، ويترك  
ما ينشأ بعد هذا التاريخ حراً لا يخضع فيه اتفاق المتعاقدين لأى قيد ، وذلك حتى  
يمشج استثمار الأموال في حركة البناء إذ تقبل الناس على تشييد الأبنية بعد التاريخ  
المعين الذي حدده القانون ما داموا أحراراً في الاتفاق مع المستأجرين على الأجرة  
التي يعتبرونها مجزية . وقد سار المشرع في هذا الطريق على مراحل ، تعاقبت  
مرحلة بعد أخرى ، يصدر في كل مرحلة تشريعاً معين به الحد الأقصى لأجرة  
الأمان التي أنشئت إلى يوم معين . وتوالت هذه التشريعات ، يقيد كل تشريع  
تحديد الأجرة في الأمان التي تركها حرية التشريع الذي سبقه . فواجه المشرع  
بهذه السياسة أزمة الأمان عن طريقين ، فهو من جهة يقيد أجرة الأمان التي  
تم إنشاؤها وأصبحت بذلك حقيقة واقعة ، ومن جهة أخرى يشجع على إنشاء  
أمان جديدة لم تنشأ بعد بإطلاق الأجرة بالنسبة إليها حرية من كل قيد<sup>(١)</sup> .  
وفي العهد الأخير اختط المشرع خطة أخرى إلى جانب الخطة الأولى . فقد  
نظر إلى الأمان ، لا بحسب تاريخ إنشائها كما فعل من قبل ، بل بحسب مقدار  
أجرتها . فاخصص الأمان التي لا تزيد أجرتها على مقدار معين بتخفيض جديد  
في الأجرة يضاف إلى التخفيض الأول .

فوجب إذن ، لبحث كيفية تحديد أجور الأمان ، أن نستعرض تقسيمين

( ١ ) وبعد كتابة هذه الكلمات أصدر المشرع تشريعاً نهائياً يفرض حداً أقصى للأجرة  
ويحتول بجميع الأمان التي تنشأ في المستقبل ، وسيأتي ذكر ذلك تفصيلاً فيما يلي .

متدخلين أحدهما في الآخر : تقسماً بحسب تاريخ إنشاء المكان ، وتقسماً بحسب مقدار أجرته .

### ١٥ - تقسيم الأماكن بحسب تاريخ إنشائها

٥٨١ - أقسام خمسة : تقسم التشريعات الاستثنائية الأماكن بحسب تاريخ إنشائها أقساماً خمسة :

القسم الأول الأماكن التي أنشئت قبل أول يناير سنة ١٩٤٤ وأبرم إيجارها منذ أول مايو سنة ١٩٤١ ، وهذه تحدد أجورها المادة الرابعة من قانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ، على أساس أجره الشهر السابق على أول مايو سنة ١٩٤١ وهو شهر أبريل سنة ١٩٤١ .

القسم الثاني الأماكن التي أنشئت منذ أول يناير سنة ١٩٤٤ وكان البلد في إنشائها سابقاً على ١٨ سبتمبر سنة ١٩٥٢ ، وهذه خفض الرسوم بقانون رقم ١٩٩ لسنة ١٩٥٢ أجورها بنسبة ١٥ ٪ ، فاخضع بذلك خطة أخرى في تحديد الأجرة .

القسم الثالث الأماكن التي أنشئت منذ ١٨ سبتمبر سنة ١٩٥٢ وكان البلد في إنشائها سابقاً على ١٢ يونيه سنة ١٩٥٨ ، وهذه خفض القانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٥٨ أجورها بنسبة ٢٠ ٪ على أساس آخر غير الأساس الذي اتخذته التشريع السابق كما سيأتي .

القسم الرابع الأماكن التي أنشئت منذ ١٢ يونيه سنة ١٩٥٨ وكان البلد في إنشائها سابقاً على ٥ نوفمبر سنة ١٩٦١ ، وهذه خفض القرار بقانون رقم ١٦٨ لسنة ١٩٦١ أجورها بنسبة ٢٠ ٪ على نفس الأساس الذي اتخذته التشريع السابق : القسم الخامس الأماكن التي بدأ إنشاؤها منذ ٥ نوفمبر سنة ١٩٦١ ، وهذه بدأ المشرع يترك أجورها حرة ، ثم صدر القرار بقانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ يقيد أجورها على أساس نسبة مئوية من قيمة الأرض والمباني <sup>(١)</sup> .

(١) وإذا كان جزء من المباني قد أنشئ في تاريخ يحمله داخلاً في أحد هذه الأقسام وجزء آخر أنشئ في تاريخ يحمله داخلاً في قسم آخر ، فكل جزء تحدد أجرته بحسب القسم الذي يدخل فيه ( مصر للكلية ٢٢ ديسمبر سنة ١٩٥٤ دائرة ١٣ قضية رقم ٩٢٥ سنة ١٩٥٢ )

## القسم الأول - الأماكن التي أنشئت قبل أول يناير سنة ١٩٤٤

٥٨٢ - تمديد أحكامه القسم الأول : تنص المادة ٤ من قانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ على أنه « لا يجوز أن تزيد الأجرة المتفق عليها في عقود الإيجار التي أبرمت منذ أول مايو سنة ١٩٤١ على أجرة شهر أبريل سنة ١٩٤١ أو أجرة المثل لذلك الشهر إلا بمقدار ما يأتي . . . ولا تسرى أحكام هذه المادة على المباني المنشأة منذ أول يناير سنة ١٩٤٤ . ويتبين من هذا النص أن الأماكن التي يشتمل عليها القسم الأول يجب أن يتوافر فيها شرطان : ( ١ ) أن تكون منشأة قبل أول يناير سنة ١٩٤٤ . ( ٢ ) أن يكون عقد إيجارها قد أبرم منذ أول مايو سنة ١٩٤١ .

١ - أما أن تكون الأماكن منشأة قبل أول يناير سنة ١٩٤٤ ، فإن ذلك يخرج الأماكن التي أنشئت منذ أول يناير سنة ١٩٤٤ فهذه تسرى في تحديد أجورها قواعد أماكن الأقسام الأخرى التي سيأتي بيانها . والأماكن المنشأة قبل أول يناير سنة ١٩٤٤ تمثل الأكثرية الكبرى من الأماكن الموجودة في البلاد (١) ، ومعظمها أبنية قديمة يرجع بعضها إلى أكثر من خمسين عاماً ، وأجورها رخيصة منذ فرضت التشريعات الاستثنائية حدودها القصوى ، ولذلك يطلق الجمهور عليها عادة أبنية « الإيجار القديم » .

وحتى يدخل المكان في هذا القسم الأول يجب أن يكون منشأ ، كما قلنا ، قبل أول يناير سنة ١٩٤٤ . ومعنى أنه « يكون منشأ » هو أن يكون قد تم إنشاؤه . فإذا تم إنشاء المكان وأصبح قابلاً للإيجار ولم يؤثر بالفعل ، فإنه يدخل في القسم الأول . أما إذا لم يتم إنشاؤه إلا منذ أول يناير سنة ١٩٤٤ ، ولابدأ إنشاؤه قبل أول يناير سنة ١٩٤٤ ، فإنه لا يدخل في القسم الأول بل يدخل في القسم الثاني كما سنرى (٢)

وإذا ثبت أن المكان قد تم إنشاؤه قبل أول يناير سنة ١٩٤٤ ، فإن مجرد القيام

( ١ ) ومن ثم يعتبر الأصل في المبنى أنه منشأ قبل أول يناير سنة ١٩٤٤ ، ما لم يثبت العكس .  
أنه انتهى به ذلك .

( ٢ ) انظر مايل فقرة ٥٨٩ .

بإصلاحات أو تجديدات فيه منذ أول يناير سنة ١٩٤٤ لا يخرج من أماكن القسم الأول ، وكل ما لئالك هو أن يطالب بإضافة زيادة على أجرة الأساس في مقابل تكاليف الإصلاح والتجديد . والقول بغير ذلك يؤدي إلى أن المالك يقومون بإصلاحات أو تجديدات في مبانيهم بنفقات قليلة لتكون بمثابة عفا فرضه القانون من القيود<sup>(١)</sup> . ولكن إذا كان التحويل يغير من طبيعة الشيء ، كما إذا حولت غرفة بشقة سكنية إلى دكان مستغل في التجارة ، فإن هذا التحويل يعتبر إنشاء ، فإذا حدث منذ أول يناير سنة ١٩٤٤ فإن الدكان يخرج من أماكن القسم الأول إلى أماكن القسم الثاني ، ولا يقدح في هذا الرأي أن المنزل كله - ما عدا هذا الدكان - معتبر من أماكن القسم الأول<sup>(٢)</sup> .

٢ - ولا يكفي أن يكون المكان منشأ قبل أول يناير سنة ١٩٤٤ ، بل يجب أيضاً أن يكون عقد إيجاره قد أبرم منذ أول مايو سنة ١٩٤١<sup>(٣)</sup> . وقد اختار المشرع تاريخ أول مايو سنة ١٩٤١ ، في السنة التي بدأت فيها التشريعات الاستثنائية في الصدور مبتدئة بالأمر العسكري رقم ١٥١ لسنة ١٩٤١ ، إذ بدأت أجور الأماكن منذ هذا التاريخ في الارتفاع . فإذا كان عقد إيجار المكان قد أبرم منذ

(١) كامل محمد بلوى فقرة ١٩٠ ص ١٧١ .

(٢) مصر الكلية ١٠ أبريل سنة ١٩٥٥ دائرة ١٣ قضية رقم ٨٨٦ سنة ١٩٥٥ .

(٣) والعبارة بتاريخ إبرام العقد لا بتاريخ بدء الانتفاع (استئناف مخطوط ١٣ مايو سنة ١٩٤٣ م ٥٥ ص ١٥١) - فإذا لم يكن هناك عقد إيجار ، فلا محل لتطبيق أحكام التشريعات الاستثنائية . وقد قضى بأنه إذا كانت الأجرة المتفق عليها بين البائع والمشتري الثابتة في صلب عقد البيع لم يكن ملحوظاً فيها أنها في مقابل أجرة المكان أكثر من أنها شرط جزائي وضعه المشتري حتى يلزم البائع بالتسجيل في إخلاء المكان وتسليمه ، فإن هذا الشرط ليس من شأنه أن يغير من طبيعة عقد البيع وأن يضيف إليه عقد إيجار . وعلى ذلك فحي انتهت المدة المتفق عليها لا يجوز للبائع أن يتسكك باستعادها ، بل يعتبر شاغلاً للعين دون سند ويمكن طلب الإخلاء بحكم من قاضي الأمور المستعجلة ، كذلك لا يكون البائع الحق في طلب تخفيض الأجرة ، وتكون الدعوى المقامة منه بطلب ذلك هي من قبيل التحايل على التخلص من التزام تعاقدي شرطه عقد البيع وأبرمت الصفقة على أساسه (استئناف مخطوط ١٢ فبراير سنة ١٩٤٧ م ٥٩ ص ٩٢ - ٨ أبريل سنة ١٩٤٧ م ٥٩ ص ١٧٤ - مصر الكلية الوطنية ٥ ديسمبر سنة ١٩٤٥ الحاماة ٢٧ رقم ٢٧٩ ش ٦٤٩ - ١٢ يناير سنة ١٩٤٩ الحاماة ٢٩ رقم ٤١٦ - وقرب مصر الكلية الوطنية ١٩ ديسمبر سنة ١٩٤٩ الحاماة ٢٩ رقم ٥٧١ ص ١٢٣١ - وانظر عكس ذلك الإسنكلورية الكلية الوطنية ٢٩ أبريل سنة ١٩٥٠ القترح والقضاء ٣ رقم ١٤٧ ص ٥٠٠ - وانظر سليمان مرقس في إيجار الأماكن فقرة ٣٢ ص ٨٤ - ٨٥) .

أول مايو سنة ١٩٤١ ، فالمفروض فيه أن المستأجر قد أصبح في حاجة إلى حماية للقانون ، ومن ثم تسرى التشريعات الاستثنائية . أما إذا كان عقد الإيجار قد أبرم قبل أول مايو سنة ١٩٤١ ، فإن التشريعات الاستثنائية لا تسرى من حيث تعديد الأجرة . والأجرة التي اتفق عليها المتعاقدان تبقى دون تخفيض أو زيادة حتى تنقضي مدة الإيجار الأصلية ، ولو كان انقضاء المدة في وقت غير سابق على أول مايو سنة ١٩٤١ . ولتوضيح ذلك نفرض أن مكاناً منشأ قبل أول يناير سنة ١٩٤٤ قد أوجر بمقد تاريخه أول يناير : ١٩٤١ لمدة سنة تنقضي في آخر ديسمبر سنة ١٩٤١ ، بأجرة تزيد على الحد الأقصى الذي فرضه قانون إيجار الأماكن . فإن هذا الإيجاري يبقى سارياً إلى انقضاء مدته في آخر ديسمبر سنة ١٩٤١ ، بالأجرة المتفق عليها ولو أنها تزيد على الحد الأقصى . فإذا جدد هذا العقد بعد آخر ديسمبر سنة ١٩٤١ ، أو امتد بحكم القانون بعد هذا التاريخ ، فإن الأجرة تصبح خاضعة للتشريعات الاستثنائية ، ويجب تخفيضها إلى مقدار لا يجاوز الحد الأقصى الذي فرضه القانون<sup>(١)</sup> .

**٥٨٣ - الحد الأقصى لأجور أماكن القسم الأول :** في تعيين الحد الأقصى لأحد أماكن القسم الأول ، اتخذ قانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ في مادته الرابعة أساساً لهذا التعيين أجرة شهر أبريل سنة ١٩٤١ . وأجاز أن تضاف إلى هذه الأجرة ما يقابل التزامات جديدة فرضت على المؤجر ، أو ما يقابل عناصر يجب توفرها لتدخل في تقدير أجرة الأساس . ثم زاد أجرة شهر أبريل سنة ١٩٤١ ، بعد الإضافة المتضمنة الذكر ، بنسبة معينة ، وجعل هذه الأجرة الزائدة هي الحد الأقصى لأجور أماكن القسم الأول . فهذه مسائل ثلاث ، نبينها على التوالي .

**٥٨٤ - أجرة شهر أبريل سنة ١٩٤١ هي أجرة الأساس :** لما كان مشروطاً أن يكون عقد الإيجار مبرماً منذ أول مايو سنة ١٩٤١ كما سبق القول ،

(١) ولكن إذا كانت مدة الإيجار مقسمة إلى فترتين ويمتد الإيجار إلى الفترة الثانية إنما لم يحصل عليه بالإعلاء ، وكان به الفترة الثانية بعد أول مايو سنة ١٩٤١ وقد لفت إليها الإيجار لعدم حصول تخفيض ، وجبت زيادة الأجرة في الفترة الثانية طبقاً للتشريعات الاستثنائية للقائمة في هذه الوقت (استئناف مخطوط ٢٩ أبريل سنة ١٩٤٣ م ٥٥ ص ١٣٩) .



فقد اتخذ القانون الشهر السابق على هذا التاريخ ، وهو شهر أبريل سنة ١٩٤١ ، لجعل من أجرته أساساً في تعيين الحد الأقصى للأجرة . فأجور الأماكن المنشأة قبل أول يناير سنة ١٩٤٤ يجب ألا تزيد عن أجور شهر أبريل سنة ١٩٤١ إلا بنسبة معينة ، إذ فرض القانون أن أجور شهر أبريل سنة ١٩٤١ هي الأجور المعتدلة التي لم تتأثر بالارتفاع الناتج عن أزمة الأماكن . فإذا كانت العين مؤجرة في شهر أبريل سنة ١٩٤١ ، فالأجرة المتفق عليها في عقد الإيجار هي أجرة الأساس<sup>(١)</sup> ، وسرى فيها إلى كيف يكون إثباتها<sup>(٢)</sup> . أما إذا لم تكن العين مؤجرة في شهر أبريل سنة ١٩٤١ ، بأن كان المالك هو الذي شغل العين في هذا التاريخ ، أو تركها خالية ، أو كانت العين لم تنشأ إلا بعد هذا التاريخ في الفترة ما بين أول مايو سنة ١٩٤١ إلى آخر ديسمبر ١٩٤٣ ، أو تعلن إثبات أجرة شهر أبريل سنة ١٩٤١ ، فأجرة الأساس تكون أجرة المثل في شهر أبريل سنة ١٩٤١<sup>(٣)</sup>.

(١) ولا يصلح أساساً لتعيين الأجرة المتفق عليها تقديرات البلدية للموايد التي تفرض على العقار (الإسكندرية ٢٣ أكتوبر سنة ١٩٥٠ التشريع والقضاء ٢ رقم ١٥٣ ص ٥٠٢ - وانظر أيضاً مصر ٤ أبريل سنة ١٩٥٥ دائرة ١٢ قضية رقم ١١١٢ سنة ١٩٥٣) - وقد تكون الأجرة المتفق عليها بعضها غير نقد ، كعمل يقوم به المستأجر للمؤجر (حراسة المنزل - التدريس لأولاد المؤجر - معالجة أسرته - توريد ما يلزمه من شيء معين - إصلاح الخديعة . القيام ببعض الترميمات بالعين المؤجرة إلخ إلخ) ، فيقوم هذا الجزء من الأجرة ويضاف إلى الجزء النقدي ، ومجموع ذلك يكون هو الأجرة المتفق عليها ( سليمان مرقس في إيجار الأماكن فقرة ١٩ ص ٤٩ ) .

وقد قضى بأنه لا يحد بالأجرة المتفق عليها إذا ثبت أن هذه الأجرة كانت ، لطرف خاصة ، تخفف عن أجرة المثل زيادة أو نقصاً ( مصر الكلية ١٠ يونيو سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ قضية رقم ٤١٨٢ سنة ١٩٥٢ - وانظر سليمان مرقس في إيجار الأماكن فقرة ٢١ ص ٥٢ ) ، وكان ذلك يرجع مثلا لأجبارات إهبانية كالتمساح نظراً لفقر المسطهر (مصر الكلية ٢٥ أبريل سنة ١٩٥٥ دائرة ١٢ قضية رقم ٥٢٢٩ سنة ١٩٥٢ : المستأجرة لسابقة امرأة فقيرة قضت من تأجير الكتب التي ترسلها لها الناس مجاناً) ، أو لمصلحة قريب أو صديق (سليمان مرقس في إيجار الأماكن فقرة ٢٢ ص ٨٦) .

(٢) انظر ما يلي فقرة ٦١٤ .

(٣) ولا يفسر إلى أجرة المثل إذا ثبتت الأجرة المتفق عليها ، وقد قضى بأن القانون يجعل من الأجرة المتفق عليها شهر أبريل سنة ١٩٤١ الأصل الواجب الاتباع ، ولا يثبت من أجرة المثل إلا عند فقدان هذا الأصل (مصر الكلية ١٦ ديسمبر سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ قضية رقم ١١٤٣ سنة ١٩٥٣) . ويجب أن تكون الأجرة المتفق عليها هي أجرة المثل بالتحديد القانوني -

وأجرة المثل هي أجرة مكان مماثل من جميع الوجوه بقدر الإمكان للمكان محل النزاع في شهر أبريل سنة ١٩٤١<sup>(١)</sup> . فإذا استحدثت طبقة في منزل بعد أبريل سنة ١٩٤١ ، وكان في نفس المنزل طبقة ماثلة مؤجرة في شهر أبريل سنة ١٩٤١ ، فأجرة هذه الطبقة الماثلة في هذا الشهر هي أجرة المثل للطبقة التي استحدثت<sup>(٢)</sup> . فإذا لم توجد طبقة ماثلة في نفس المنزل ، بحث عن طبقة ماثلة في منزل آخر تكون مؤجرة في شهر أبريل سنة ١٩٤١ لنفس الغرض الذي أوجرت من أجله الطبقة محل النزاع<sup>(٣)</sup> . وإذا تعذر وجود طبقة ماثلة كل الماثلة ، بحث عن أكثر طبقة شهاً للطبقة محل النزاع<sup>(٤)</sup> ،

الصحيح ، فإذا لم تكن كذلك لم يعتد بها واعتبرت أجرة المثل . وقد قضى في هذا المعنى بأنه إذا اتفق بائع العقار مع مشتريه على أن يبقى البائع شاغلاً للعقار بعد البيع لمدة عشر سنوات في مقابل مبلغ جزافي يخضع من الثمن ، وقد وصف هذا المقابل بأنه أجرة ، فليس من حق المشتري بعد انتهاء عشر السنوات أن يتخذ هذا المقابل أساساً لتحديد الأجرة في تعاقب آخر مع مستأجر جديد ( مصر الكلية ١٩ ديسمبر سنة ١٩٤٩ المحاماة ٢٩ رقم ٥٧١ ص ١٢٣١ ) .

( ١ ) فإذا أجز صاحب الفنتق جزءاً من المكان الذي يشغله الفنتق لاستعمال هذا الجزء سكناً عادياً ، فلا يجوز اعتبار أجرة النزول في الفنتق هي أجرة المثل بالنسبة إلى الجزء المؤجر سكناً عادياً ( مصر الكلية ٩ يناير سنة ١٩٥٥ دائرة ١٢ قضية رقم ٢٧٢ سنة ١٩٥٣ ) .

( ٢ ) مصر الكلية ٣٠ سبتمبر سنة ١٩٥٣ قضية رقم ٤٦٥٣ سنة ١٩٥٢ .

( ٣ ) مصر الكلية ٦ نوفمبر سنة ١٩٤٩ المحاماة ٢٩ رقم ٥٦٤ ص ١٢٢٨ .

( ٤ ) وقد يكون المكان محل النزاع يمتاز عن غيره بميزات واضحة ، بحيث لا يكون له مثل ومن ثم لا تكون له أجرة مثل ، ففي هذه الحالة تسرى الأجرة المتفق عليها دون تخفيض إذ لا يوجد أساس تخفيض على مقتضاه الأجرة بحيث لا تزيد على أجرة المثل إلا بالنسبة القانونية . وقد قضى في هذا المعنى بأنه إذا كانت فيلا للنزاع على درجة رفيعة من الفن المعماري ، وهي مزودة بالباثوناهات والمدافئ ونافورات المياه والأعمدة الرخامية وما إلى ذلك من أعمال الزخرفة والتجميل ، وكانت الفيلت التي استشهد بها الخبير في تقريره هي عبارة عن منازل مبانيها عادية تقل عن مستوى فيلا النزاع التي هي فريدة في بنائها وتنسيقها وجمالها ولا وجه للمقارنة بينها وبين الفيلت الأخرى ، فإن عناصر الموازنة والمقارنة التي يمكن اتخاذها أساساً سليماً لتقدير أجرة المثل تعتمد . ولا ينبغ عن البال أن المثل لفة هو الشبه الذي يقضى أن تتوافر لشئين معالم وخصائص تجعل التمييز بينهما دقيقاً ، ولا يجوز في المنطق القانوني الانحراف عن هذا المعنى القوي لأن المشرع حين أوجب التقدير بأجرة المثل لم يشأ أن يظلم أحداً ، بل جعل في حياجه أن التقدير يكون على هذا المنطق كلما توافرت عناصره العادلة السليمة . أما الحالات النادرة التي يقل فيها النظر وتتعدى المقارنة لعدم توافر عناصرها المادية أو ميل المستأجر إلى الترف ، فإنها تكون محكومة بضوابط أقل تزمًا وهي الأدلة والقرائن المستمدة من ظروف النزاع . لأنه ليس من العدل في شيء أن تقاس أجرة عقار مفرد أو يمتاز على أجور عقارات تقل عن مستواه بدرجة كبيرة ولو كانت -

وروعيت الفروق بين الطبقتين بالنقص أو بالزيادة<sup>(١)</sup> :

والأصل هو اتخاذ أجرة شهر أبريل سنة ١٩٤١ أساساً كما قدمنا . ولكن القانون راعي ظروفاً خاصة في حالتين : (الحالة الأولى) حالة مدينة الإسكندرية ، فقد كانت أشد عرضة من غيرها<sup>(٢)</sup> للغارات الجوية في سنة ١٩٤١ أثناء الحرب العالمية الثانية ، فهجرها سكانها ، ونزلت أجور المساكن تبعاً لذلك . فاتخاذ

= أكثر اتساعاً وأوفر غرماً . ولما كان الخبير قد أوضح في تقريره انعدام التماثل ، ثم قدر أجرة ( شهرية ) على أساس المقارنة بمبلغ ٢٥ جنيهاً ( الأجرة السنوية المتفق عليها لفيلا النزاع ٥٠٠ جنيهاً ) ، فإن هذا التقدير يعتبر جزافاً ينبغي عدم التعويل عليه ، وبذلك تكون الدعوى خالية بالرفض ( مصر الكلية ١٢ ديسمبر سنة ١٩٥٣ دائرة ٤ قضية رقم ٢٦٨٨ سنة ١٩٥٣ ) . وقد قضى في المعنى نفسه بأنه إذا عجز طرفا النزاع عن تقديم أماكن مشابهة للعين المؤجرة لتقدير أجرة المثل على ضوءها ، كان المستأجر بذلك قد عجز عن إثبات أن القيمة الإيجارية المتفق عليها تزيد على أجرة المثل لها في أبريل سنة ١٩٤١ رغم إتاحة الفرصة له ، فرفض دعوى التخفيض ( مصر الكلية ٤ مارس سنة ١٩٦١ دائرة أولى لإيجارات قضية رقم ٢٣١١ سنة ١٩٥٧ ) . ( ١ ) مصر الكلية ١٧ يناير سنة ١٩٥٥ دائرة ١٢ قضية رقم ٩٢٠ سنة ١٩٥٣ : الفروقة محل النزاع تتمايز كحل تجاري بوجودها بالطابق الأرضي ولها باب مستقل عن باقي غرف الشقة وتتمتع بالضوء والاتساع .

وقد تكون الطبقة محل النزاع لم تنشأ إلا في سنة ١٩٤٢ أو في سنة ١٩٤٣ حيث كانت كانت تكاليف البناء تزيد كثيراً عن تكاليف قبل سنة ١٩٤٢ . وينبغي القضاء في هذه الحالة إلى الوقوف عند تكاليف البناء في شهر أبريل سنة ١٩٤١ ، فيبحث عن طبقة أنشئت في هذا الشهر وتكون ماثلة للطبقة محل النزاع ، فحصل أجرتها في شهر أبريل سنة ١٩٤١ هي أجرة المثل ، ولا يمتد بالفرق في تكاليف البناء بين هذه الطبقة والطبقة محل النزاع فهذا الفرق تقابله النسبة المثوية التي يضيفها القانون إلى أجرة شهر أبريل سنة ١٩٤١ . أما إذا لم توجد طبقة ماثلة أنشئت في شهر أبريل سنة ١٩٤١ ، بحث عن أحدث طبقة ماثلة قبل هذا الشهر ، فإذا كانت تكاليفها تبلغ مثلاً ٩٠٪ من تكاليف البناء في شهر أبريل سنة ١٩٤١ ، اعتد بهذا الفرق . فلو كانت أجرة هذه الطبقة ١٨ جنيهاً في الشهر ، كانت أجرة المثل هي ٢٠ جنيهاً حتى تراعى النسبة في التكاليف . ثم تضاف إلى أجرة المثل النسبة المثوية التي يفرضها القانون ( مصر الكلية ٢٥ نوفمبر سنة ١٩٥٣ قضايا رقم ٥٢٠٣ و ٥٢٠٤ و ٥٢٠٥ و ٥٢٠٨ كل مصر - سليمان مرقس في إيجار الأماكن بقرة ٢٠ ص ٥٠ هامش ١ ) .

( ٢ ) وينبغي بمضى الفقهاء إلى أن هناك مناطق أخرى غير الإسكندرية كانت جرحية مثلها للغارات الجوية ، كاللندن الساحلية الأخرى ومنطقة مصر الجديدة بسبب قربها من مطارين كبيرين ، فكان من الإنصاف معاملة هذه المناطق معاملة مدينة الإسكندرية ( سليمان مرقس في إيجار الأماكن بقرة ١٩ ص ٤٨ ) . ولعل المشرع خص مدينة الإسكندرية بهذه المعاملة لأنها دون غيرها انفردت بأشد الغارات وطأة حتى هجرها الكثير من سكانها ، ولم يرد أن يتوسع في هذه المعاملة المستتة .

أجرة شهر أبريل سنة ١٩٤١ أساساً في حالة كهذه قد تلحق غيباً كبيراً بالمؤجر ، إذ كانت أجور المساكن قد نزلت نزولاً كبيراً في هذه الآونة . ومن ثم خبر القانون المؤجر فيما يتعلق بمدينة الإسكندرية بين شهر أبريل سنة ١٩٤١ وشهر أغسطس سنة ١٩٣٩ ، فهذا الشهر الأخير هو الشهر السابق مباشرة على إعلان الحرب وكانت أجور المساكن فيه عادية لا مرتفعة ولا منخفضة . وقد نصت المادة ٣/٤ من قانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ في هذا المعنى على ما يأتي : « على أنه فيما يتعلق بمدينة الإسكندرية يكون المؤجر بالخيار بين المطالبة بأجرة شهر أغسطس سنة ١٩٣٩ أو شهر أبريل سنة ١٩٤١ ، أو بأجرة المثل لأيهما <sup>(١)</sup> . » (الحالة الثانية) حالة الأماكن غير الواقعة في المناطق الميينة بالحلل المرفق بقانون إيجار الأماكن إذا كانت مؤجرة لمصالح الحكومة أو فروعها أو مجالس المحافظات أو مجالس المدن أو مجالس القرى ، فقد اتخذ المشرع شهراً آخر بعد شهر أبريل سنة ١٩٤١ بمدة طويلة أساساً لتعيين الأجرة ، وراعى في ذلك أن المؤجر لغير هذه الأشخاص المعنوية لا يتقيد في الأجرة بالتشريعات الاستثنائية لأن المناطق لا تسرى عليها هذه التشريعات ، فوجب مراعاة من يؤجر لهذه الأشخاص المعنوية فيتعيد بمدة أقصى للأجرة أعلى من الحد الأقصى المقرر في الأحوال الأخرى ، وعلى ذلك جعل شهر الأساس شهراً الأجور فيه أكثر ارتفاعاً منها في شهر أبريل سنة ١٩٤١ . ومن ثم نصت المادة ١٤ من قانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ على أن « لا تسرى أحكام هذا القانون على الأماكن وأجزاء الأماكن غير الواقعة في المناطق الميينة بالحلل المشار إليه في المادة الأولى إذا كانت مؤجرة لمصالح الحكومة وفروعها أو مجالس المديرية أو للمجالس البلدية والقروية . ويكون احتساب الأجرة على أساس أجرة شهر أغسطس سنة ١٩٤٣ بالنسبة إلى الأماكن المؤجرة لمجالس المديرية ، وأجرة شهر أغسطس سنة ١٩٤٤ بالنسبة إلى الأماكن المؤجرة إلى مصالح الحكومة وفروعها ، وأجرة شهر يولييه

(١) وقد نصت محكمة الإسكندرية القبطية بأنه إذا كان عقد الإيجار من شهر أغسطس سنة ١٩٣٩ يختلف في شروطه وفي مدة الإيجار وفي مساحة العين المؤجرة وفي حق الإيجار من القاطن وفي غير ذلك من الشروط من عقد إيجار شهر أبريل سنة ١٩٤١ ، فإن القدين يتماثلان ، ويجب الرجوع إلى أجر المثل في كل من هذين الشهرين ( الإسكندرية القبطية ١٧ أبريل سنة ١٩٤٧ م ٥٩ ص ١٧٨ ) .

سنة ١٩٤٥ بالنسبة إلى الأماكن المؤجرة إلى المجالس البلدية والقروية ، أو أجرة المثل في تلك الشهور ، مضافاً إلى الأجرة النسبة المئوية المينة في المادة الرابعة من هذا القانون<sup>(١)</sup> . وقد قلنا أن هذه الأشخاص المعنوية ذاتها لو استأجرت أمكنة في المناطق المينة في الجدول ، لكان شهر الأساس هو شهر أبريل سنة ١٩٤٦ كما هو الأمر بالنسبة إلى سائر المستأجرين<sup>(٢)</sup> .

#### ٥٨٥ - عناصر يجب تقررهما لدخول في تقدير أجرة الأساس : نصت

الفقرة الثانية من المادة ٤ من قانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ على ما يأتي : « ويدخل في تقدير الأجرة المتفق عليها أو أجرة المثل تقويم كل شرط أو التزام جديد لم يكن وارداً في العقود المبرمة قبل أول مايو سنة ١٩٤١ أو لم يمر العرف في هذا التاريخ بفرضه على المستأجر » . فإذا فرضت على المستأجر التزامات جديدة بموجب القانون أو الاتفاق أو العرف ، ولم تكن هذه الالتزامات مفروضة عليه في شهر الأساس ، وجب تقويمها لاستئجارها من أجرة شهر الأساس . ولتوضيح ذلك نفرض أن المستأجر استأجر المكان في أول يناير سنة ١٩٥٠ ، فأصبحت مسؤوليته عن الحريق خاضعة لأحكام التقنين المدني الجديد وفرض عليه بذلك التزام جديد لم يكن موجوداً في شهر أبريل سنة ١٩٤١ ، أو التزم بدفع العوائد أو بدفع ثمن المياه أو بغير ذلك من الالتزامات التي لم تكن مفروضة على المستأجر في شهر أبريل سنة ١٩٤١ . فيدخل عندئذ ، في تقدير أجرة شهر الأساس ، أي أجرة شهر أبريل سنة ١٩٤١ سواء الأجرة المتفق عليها أو أجرة المثل ، تقويم هذه الالتزامات الجديدة التي فرضت على المستأجر ، فتقوم المسؤولية عن الحريق مثلاً بقيمة أقساط التأمين الواجب على المستأجر دفعها إذا أراد تأمين مسؤوليته ، ويقوم الالتزام بدفع العوائد أو بدفع ثمن المياه بمقدار العوائد أو بمقدار ثمن المياه . فإذا فرض أن هذه الالتزامات الجديدة قامت في تاريخ أول أبريل سنة ١٩٤١ بمبلغ مقداره ثلاثة جنيهات في الشهر ، وكانت أجرة شهر أبريل سنة

(١) ويقول الأستاذ كامل محمد بدوي في هذا الصدد : « ثم إن المحكمة غير واثقة في إعطاف الأنهر المتغيرة قياساً بإعطاف جهات الحكومة ، إلا أن يكون قصد إيقاع العقوبة في حيرة من الأمور » (كامل محمد بدوي في قانون إيجار الأماكن فقرة ١٦٠ ص ١٣٧) .

(٢) انظر أيضاً فقرة ٥٧٦ .

١٩٤١ مقدارها ١٥ جنياً دون أن يكون المستأجر مفروضاً عليه الالتزامات سابقة الذكر ، فإن المستأجر لو كان ملتزماً بها في ذلك الوقت لاستنزل قيمتها من الأجرة ، ولدفع للموثر ١٢ جنياً بدلاً من ١٥ ، والفرق وهو ٣ جنيات في الشهر يكون قيمة هذه الالتزامات المفروضة عليه . وتكون بذلك قد أدخلنا في تقدير أجرة الأساس تقويم كل شرط أو التزام جديد لم يكن وارداً في عقد إيجار شهر أبريل سنة ١٩٤١ والزم به المستأجر بعد ذلك . ومن ثم تكون أجرة الأساس في مثلنا هذا هي ١٢ جنياً لا ١٥ جنياً ، فإذا زيدت بالنسبة المثوية التي فرضها القانون كان هذا هو الحد الأقصى للأجرة (١) .

وعلى العكس من ذلك ، إذا فرضت على الموثر التزامات جديدة ، بموجب القانون أو الاتفاق أو العرف ، لم تكن مفروضة عليه في شهر أبريل سنة ١٩٤١ (أو في أي شهر آخر اعتبره القانون شهر الأساس) ، قامت هذه الالتزامات بفرض أنها كانت موجودة في شهر الأساس ، وأضيفت قيمتها في هذا التاريخ إلى الأجرة المتفق عليها أو أجرة المثل ، ويكون مجموع ذلك هو أجرة الأساس ، ثم تزداد أجرة الأساس هذه بالنسبة المثوية التي فرضها القانون . ولتوضيح ذلك نفرض أن منزلاً منشأ قبل أول يناير سنة ١٩٤٤ ثبت أن أجرته في شهر أبريل سنة ١٩٤١ كانت ٣٠ جنياً ، ويراد تحديد أجرته في إيجار أبرم في ١٥ أكتوبر سنة ١٩٤٩ تاريخ العمل بالتقنين المدني الجديد . ففي هذا الفرض يجب أن يقوم ما استحدثه التقنين المدني الجديد من التزام الموثر بإجراء الترميمات الضرورية للانتفاع بالعين ولم يكن هذا الالتزام مفروضاً عليه في أبريل سنة ١٩٤١ طبقاً للتقنين المدني القديم (٢) ، وتقوم أيضاً الالتزامات الجديدة المفروضة على الموثر بموجب الاتفاق أو العرف كالتزامه بتوصيل المياه أو الكهرباء أو بتوريده المياه الساخنة

(١) انظر في هذا المعنى كامل محمد يدوي في قانون إيجار الأماكن فقرة ١٦٠ ص ١٣٧ .  
(٢) انظر ما قدمناه في هذا الصدد من أن الموثر يجوز له أن يزيد الأجرة مل الحد الذي فرضه القانون بما يقابل التزامه الجديد من إجراء الترميمات الضرورية : آنفاً فقرة ٢٢٠ في الهامش .

وإذا أبرم عقد الإيجار قبل ١٥ أكتوبر سنة ١٩٤٩ - أي قبل العمل بالتقنين المدني الجديد - فإن الموثر لا يكون ملتزماً بصيانة العين المؤجرة وفقاً لأحكام التقنين المدني القديم ، فلا محل لتقويم هذا الالتزام لإضافته إلى أجرة الأساس . وإذا امتد الإيجار بعد ذلك يحكم القانون بغير ملتزم بصيانة العين المؤجرة لأن أحكام التقنين المدني القديم هي التي تسري في هذه -

أو التذخنة أو التبريد أو إدخال مصعد يقوم هو يدفع نفقاته أو يدفع أجره الخفر أو بغير ذلك من الالتزامات التي لم تكن مفروضة عليه في أبريل سنة ١٩٤١ . وتقوم هذه الالتزامات بقيمتها في أبريل سنة ١٩٤١ بفرض أن المؤجر كان ملتزماً بها في هذا التاريخ ، فإذا بلغت قيمتها ٥ جنيهات في الشهر مثلاً ، أضيفت هذه القيمة إلى العشرين جنيهاً أجره المنزل في شهر أبريل سنة ١٩٤١ ، فتكون أجره الأساس هي ٢٥ جنيهاً . تضاف إليها النسبة المئوية التي فرضها القانون وهي ١٤٪ ، فيكون الحد الأقصى لأجره هذا المنزل هو ٢٨ ١/٢ جنيهاً في الشهر . وإذا قلر المتعاقدان قيمة الالتزامات الجديدة بموجب اتفاق بينهما أو في عقد الإيجار ذاته ، أحترم القاضى هذا التقدير ما لم يثبت المستأجر أنه تقدير غير جدى وقد قصد به التحايل على أحكام القانون ، فيقوم القاضى في هذه الحالة بالتقدير وله أن يستعين بمخبر .

وكما تقوم الالتزامات الجديدة التي تفرض على المؤجر ، كذلك تقوم الإصلاحات والتحسينات الجديدة التي يدخلها المؤجر في العين المؤجرة ولولم تكن موجودة في شهر أبريل سنة ١٩٤١<sup>(١)</sup> . فإذا استحدث المؤجر قبل الإيجار<sup>(٢)</sup>

---

= الحالة طول مدة امتداد الإيجار ، فلا تزداد الأجرة شيئاً . ولكن يجوز للمؤجر أن يتفق مع المستأجر على أن يقوم بإصلاحات في العين المؤجرة (كترميم أو استحداث غرف أو مرافق أو إدخال مصعد أو إصلاحه) في مقابل زيادة في الأجرة تتناسب مع هذه الإصلاحات ، ولا يكون في ذلك مجاوزة لحد الأقصى للأجرة ، قياساً على التحسينات التي استحدثت قبل الإيجار فلها أن تقوم وتضاف إلى الأجرة كما سئى (سليمان مرقس في إيجار الأماكن فقرة ٢٣ ص ٦٠ هامش ١) .

(١) أما إذا كانت موجودة في شهر أبريل سنة ١٩٤١ ، فلا تقوم ولا تجوز زيادة الأجرة من أجلها (مصر الكلية ١٦ ديسمبر سنة ١٩٥٣ قضية رقم ١٨٨٢ سنة ١٩٥٣) .  
(٢) أما التحسينات التي يدخلها المؤجر بعد الإيجار فلابد من موافقة المستأجر عليها ، حتى لا يتخذ المؤجر من تحسينات يدخلها دون موافقة المستأجر ذريعة لزيادة الأجرة على الحد الأقصى . فإن لم يوافق المستأجر على التحسينات ولكنه قبل بعد ذلك أن ينتفع بها ، كان عليه أن يدفع ما يقابلها (مصر الكلية ١٣ مارس سنة ١٩٥٤ دائرة ٤ قضية رقم ١٥٩٧ سنة ١٩٥٣) . وهذا كله ما لم تكن هذه التحسينات قد نجحت عن إصلاحات ضرورية قام بها المؤجر لحفظ العين ، فهذه لا ترقى إليها شبهة أن المؤجر اتخذ منها ذريعة لزيادة الأجرة ، فقد كان مضطراً إلى إجرائها للحفاظ على العين . فإن عادت على المستأجر بنفع ملحوظ ، استحق المؤجر زيادة لها في الأجرة ولو أجراها دون موافقة المستأجر (مصر الكلية ٣٠ يونيو سنة ١٩٤٩ الحاماة ٢٩ رقم ٢١٩ ص ٤٥٠ - ١٤ يناير سنة ١٩٥٤ قضية رقم ٣٢٣٧ سنة ١٩٥٣) . وإن لم =

في المكان المؤجر جراجاً جديداً أو غرفة جديدة أو حماماً جديداً أو مصطفاً أو جهازاً لتكييف الهواء أو أوصل المكان المؤجر بالمجارى العامة أو قام بغير ذلك من التحسينات ، قامت هذه التحسينات على النحو السالف الذكر <sup>(١)</sup> . ولكن القضاء قد جرى في هذه الحالة على الأخذ بما اتفق عليه المتعاقدان من زيادة في الأجرة في مقابل هذه التحسينات <sup>(٢)</sup> ، إلا إذا أثبت المستأجر أن التقييم كان مبالغاً فيه وقد قصد اتخاذ التحسينات فريضة للتحويل على أحكام القانون <sup>(٣)</sup> .

قد حل المستأجر بنفع بل اقتصرت على حفظ العين كما هي ، فلا تزداد الأجرة في مقابلها ( مصر الكلية ٢ يناير سنة ١٩٥٨ دائرة ١٣ قضية رقم ٤٠٠٤ سنة ١٩٥٦ ) . ومع ذلك فقد قضى بأنه وإن كان الأصل في الإصلاحات الضرورية لحفظ العين أنها تقع على حاقق المالك وحده ، إلا أنه إذا زادت هذه التكاليف كثيراً عما كانت عليه في شهر أبريل سنة ١٩٤١ ألزم المستأجر تحقياً للمدانة بقيمة الفرق بين تكاليف هذه الإصلاحات وقت إبرائها وقيمة تكاليفها في أبريل سنة ١٩٤١ ( محكمة مصر ٢ نوفمبر سنة ١٩٥٦ دائرة ١٩ قضية رقم ٤٧٥٩ سنة ١٩٥٥ ) .

( ١ ) مصر الكلية ٣٠ ديسمبر سنة ١٩٥٢ قضية رقم ٢٨٤٢ سنة ١٩٥٢ ( أولس للمؤجر المنزل بالمجارى العامة ) - وانظر أيضاً مصر الكلية ٥ ديسمبر سنة ١٩٥٤ دائرة ٤ قضية رقم ٢٢٤٥ سنة ١٩٥٢ - ٢٢ مارس سنة ١٩٥٢ دائرة ١٢ قضية رقم ٣٤٩٤ سنة ١٩٥٢ - ٣٠ يونيو سنة ١٩٥٢ قضية رقم ٤١٨١ سنة ١٩٥٢ - ١٠ ديسمبر سنة ١٩٥٢ قضية رقم ١٠٢٠ سنة ١٩٥٢ - ١٧ يناير سنة ١٩٥٥ قضية رقم ٢٥٧ سنة ١٩٥٤ - ١٩ يناير سنة ١٩٥٥ قضية رقم ٥٢٥١ سنة ١٩٥٢ - ٤ أبريل سنة ١٩٥٥ قضية رقم ١٥٣٥ سنة ١٩٥٤ .

( ٢ ) وقد حيرت المادة على توزيع قيمة التحسينات على خمس سنوات ، فزاد الأجرة على هذا الأساس ( مصر الكلية ١٧ يناير سنة ١٩٥٥ دائرة ١٢ قضية رقم ٢٥٧ - ٢٩ مارس سنة ١٩٥٨ دائرة ٤ قضية رقم ٣٣٥١ سنة ١٩٥٧ ) .

وقد قضى بأنه إذا كانت أجرة حرفين في شقة مكونة من خمس غرف هي ٩ جنيهات في الشهر - إذ أن أجرة الشقة كلها ١٥ جنياً في الشهر - ولكن المستأجر من الجانب حصل على حق استعمال الهاتفون وأسلاك الكهرباء والمياه واستخدام الفرائش واليواف قبل أن يدفع في طرفين أجرة مقدارها ١٢ جنياً ، فإن هذه الزيادة هي مقابل ما حصل عليه المستأجر من مزايا . ويجب على المستأجر احترام التقدير الذي ارتضاه ، ولا تملك المحكمة أن تتدخل في تقدير هذه المزايا التي كان من الممكن استئجار العين بدونها ، ولطرفين المتعاقدين كامل الحرية في توزيع هذه الزيادة وتحديد مقابلها ولا دخل لأحد في ذلك ( مصر الكلية ٢٠ فبراير سنة ١٩٥٥ دائرة ١٢ قضية رقم ١٤٤ سنة ١٩٥٥ ) .

( ٣ ) مصر الكلية ٥ ديسمبر سنة ١٩٥٢ قضية رقم ٢٢٤٥ سنة ١٩٥٢ - ١٤ أبريل سنة ١٩٥٦ قضية رقم ٤٦١١ سنة ١٩٥٥ - ٣٠ نوفمبر سنة ١٩٥٦ قضية رقم ٣٥٩٧ سنة ١٩٥٦ - ١٤ أبريل سنة ١٩٥٨ قضية رقم ٤٦١١ سنة ١٩٥٧ .

وإذا ثبت أن الاتفاق صوري ، وسكت المستأجر مدة طويلة عن المطالبة باسترداد مادته -



ويعتبر في حكم التحسينات كل ميزة جديدة يولها المؤجر للمستأجر لم تكن موجودة في أبريل سنة ١٩٤١ . فإذا رخص المؤجر لمستأجر بإيجار لاحق لآخر ديسمبر سنة ١٩٤٢ في الإيجار من الباطن ، فقد أولاها بهذا الترخيص العام ميزة كان عروفاً منها . ويستوى في ذلك أن المستأجر في شهر أبريل سنة ١٩٤١ كان ممنوعاً من الإيجار من الباطن بموجب شرط مانع ، أو كان لا يوجد هذا الشرط المانع ، أو كان مرخصاً له في الإيجار من الباطن بشرط صريح . ففي جميع هذه الأحوال كان لا يجوز للمستأجر في شهر أبريل سنة ١٩٤١ أن يؤجر من الباطن ، إذ لا يعمل بالترخيص الصريح في عقد الإيجار إلا إذا كان هذا العقد لاحقاً لآخر ديسمبر سنة ١٩٤٣ (م ٢ قانون إيجار الأماكن) . ويتبين من ذلك أن ترخيص المؤجر للمستأجر في الإيجار من الباطن في عقد إيجار لاحق لآخر ديسمبر سنة ١٩٤٣ (١) يعتبر ميزة جديدة أولاها المؤجر للمستأجر ، فوجب إذن تقوم هذه الميزة على النحو الذي تقوم به التحسينات . فلو أجرة شخص طبقة لآخر في أول يناير سنة ١٩٤٤ ورخص له في عقد الإيجار أن يؤجر من الباطن ، وكانت أجرة هذه الطبقة في شهر أبريل سنة ١٩٤١ ١٥ جنيتها ، وجب أن يضاف إلى هذه الأجرة ما يقابل الترخيص في الإيجار من الباطن بحسب تقدير الخبير . فإذا قوم الخبير

بأنه زائلاً على الحد الأقصى ، فقد يحل سكوتة هذا على أنه نزول من حقه في الاسترداد . أما إذا ثبت أن الاتفاق على وأن المؤجر التزم حقيقة بإجراء تحسينات ، وادعى المستأجر أن المؤجر لم يتم بالتزامه ، فإن الزيادة المتفق عليها تكون واجبة الدفع ، وليس للمستأجر إلا مطالبة المؤجر أمام القضاء العادي - لاقضاء الإيجارات - بإجراء التحسينات على الوجه المتفق عليه . (مصر الكلية ٩ مارس سنة ١٩٥٣ المحللة ٢٢ رقم ٥٦٥ ص ١٣٠٩ - ٢ يناير سنة ١٩٥٤ قضية رقم ٣٥٤٣ سنة ١٩٥٣ - ١٧ مارس سنة ١٩٥٦ قضية رقم ٤٥٦٢ سنة ١٩٥٤) . أما إذا كان الذي أدخل التحسينات هو المستأجر نفسه ، يثبت المؤجر لو يغير إفته ، فالأصل أن المستأجر يقطع هذه التحسينات دون زيادة في الأجرة لأنه هو الذي قام بتفاتها (مصر الكلية ٩ مارس سنة ١٩٥٣ المحللة ٢٢ رقم ٥٦٥ ص ٣٠٩) . وذلك ما لم يكن هناك اتفاق بين المؤجر والمستأجر على زيادة في الأجرة في مقابل الانقضاء هذه التحسينات ، فبمثل هذا الاتفاق ، ولا يجوز للمستأجر أن يطلب تخفيض الأجرة بعد أن رضى بالزيادة (مصر الكلية ١٥ يناير سنة ١٩٥٧ دائرة ١٣ قضية رقم ١٦٧٢ سنة ١٩٥٤) .

(١) وكذلك إذن المؤجر الكتابي الخاص في الإيجار من الباطن في حالة ما إذا كان الإيجار الأصل غير لاحق لآخر ديسمبر سنة ١٩٤٣ أو كان لاحقاً ولكنه لا يتضمن ترخيصاً صريحاً (م ٢ ققرة ب من قانون إيجار الأماكن) .

الترخيص بمبلغ ٥ جنيهات مثلاً<sup>(١)</sup> ، أضيف هذا المقدار إلى أجرة شهر أبريل سنة ١٩٤١ فيكون المجموع ٢٠ جنيهاً هي أجرة الأساس ، تزداد بالنسبة المتوية التي فرضها القانون وهي ١٤٪ ، فيكون الحد الأقصى لأجرة الطبقة في أول يناير سنة ١٩٤٤ هو ٢٢٫٨ جنيهاً . ومتى قدرت الأجرة على هذا النحو فلها أن تتغير ، حتى لو ثبت أن المستأجر قد أجر من الباطن بأجرة أقل ، بل حتى لو ثبت أنه لم يؤجر من الباطن إطلاقاً ، فالإضافة التي ضمت إلى أجرة شهر أبريل سنة ١٩٤١ إنما كانت في مقابل الترخيص في الإيجار من الباطن سواء انتفع به المستأجر أو لم ينتفع<sup>(٢)</sup> . وإذا أجر المستأجر فضلاً عن الباطن ، فإن عقد الإيجار من الباطن تسرى عليه التشريعات الاستثنائية ، فقد قدمنا أن هذه التشريعات تسرى على الإيجار سواء صدر من المالك أو من المستأجر الأصلي (م ١ قانون إيجار الأماكن) . ويترتب على ذلك أن أجرة الأساس تكون بالنسبة إلى الإيجار من الباطن هي بعينها أجرة الأساس بالنسبة إلى الإيجار الأصلي ، أي أجرة شهر أبريل سنة ١٩٤١ . ويضاف إليها بالنسبة إلى الإيجار من الباطن ، كما أضيف بالنسبة إلى الإيجار الأصلي ، ما قوم به الترخيص ، فتصبح ٢٠ جنيهاً ، تزداد بالنسبة المتوية التي أجازها القانون ، فيكون الحد الأقصى للأجرة في الإيجار من الباطن هو نفس الحد الأقصى للأجرة في الإيجار الأصلي ، أي ٢٢٫٨ جنيهاً . وبذلك لا يتمكن المستأجر الأصلي من استغلال الترخيص له في الإيجار من الباطن ليكون مصدر كسب ، ما لم تكن الأجرة التي يدفعها المالك أقل من الحد

---

(١) ولما كانت النسبة المتوية التي تضاف إلى أجرة الأساس في حالة الترخيص في إيجار العين من الباطن مفروشة لا يجوز أن تزيد على ٧٠٪ كما سيبيح<sup>(٣)</sup> انظر مايل فقرة ٥٨٦ ) ، فإن الترخيص في إيجار العين من الباطن غير مفروشة يجب أن يقوم بأقل من ٧٠٪ ، وعلى كل حال لا يجوز أن يزيد الترخيص على ذلك ( سليمان مرقس في إيجار الأماكن فقرة ٢٥ ص ٦٨ ) .

(٢) مصر الكلية ٢٦ أكتوبر سنة ١٩٥٣ قضية رقم ١٨٩٧ سنة ١٩٥٣ - ٢٧ نوفمبر سنة ١٩٥٤ المهامة ٣٦ رقم ٥٦٠ ص ١٣٨٢ - ١٩ يونيو سنة ١٩٥٥ قضية رقم ٢٨٤٦ سنة ١٩٥٢ - ١٥ يناير سنة ١٩٥٦ دائرة ١٩ قضية رقم ١٨٥٥ سنة ١٩٥٣ - ٢١ أبريل سنة ١٩٥٦ دائرة ٤ قضية رقم ٢٤٨٥ سنة ١٩٥٥ - وانظر عكس ذلك وأن الموجب لا يتقاضى مقابلاً لترخيص في التأجير من الباطن لأن هذا الترخيص لا يعتبر من الملزاي التي تقوم مصر الكلية ٢٣ يناير سنة ١٩٥٥ دائرة ١٢ قضية رقم ٧٦٣ سنة ١٩٥٣ - ٢٥ نوفمبر سنة ١٩٥٥ دائرة ١٣ رقم ٢٤٦١ سنة ١٩٥٤ - عصام الدين حواس في شرح قانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٥٨ فقرة ٣٤ .

الأقصى (١). ويشترط في كل ما تقدم ، بخاصة ، أن يكون الترخيص في الإيجار من الباطن جدياً . فإذا كان سوريا ، وأثبت المستأجر أن الغرض منه هو التحايل على أحكام القانون وتمكين المؤجر من مجاوزة الحد الأقصى للأجرة ، وجب علم الاعتداد بهذا الترخيص . فلا يقوم لتضاف قيمته إلى أجرة الأساس ، وتكون أجرة الأساس هي أجرة شهر أبريل سنة ١٩٤١ دون أن يضاف إليها شيء ، أي تكون في المثل المتقدم ١٥ جنيا ، تراد بالنسبة المئوية التي أجازها القانون وهي ١٤ ٪ . فيكون الحد الأقصى لأجرة الطبقة هو ١٧,١ ٪ جنيا بدلا من ٢٢,٨ جنيا ، وذلك بالرغم من الترخيص في الإيجار من الباطن بعد أن ثبت أنه صوري .

ويعتبر في حكم التحسينات أيضاً تحسين الصقع . فإذا كان المكان المؤجر قد تحسن صقع كثيراً عما كان عليه في شهر أبريل سنة ١٩٤١ ، حسب هذا التحسين في الصقع ميزة للمستأجر يجب تقويمها كما تقوم التحسينات والمزايا الأخرى . وتضاف قيمتها إلى أجرة شهر أبريل سنة ١٩٤١ فيكون المجموع هو أجرة الأساس ، ثم تراد أجرة الأساس بالنسبة المئوية التي أجازها القانون . ذلك أن تحسين الصقع ميزة لا يصح أن ينفرد بها المستأجر ، بل يجب أن تقوم حتى يشارك فيها المؤجر ، كما هو الأمر في تصقيع الحكر . وقد يتحمل المالك في بعض الأحيان ضريبة إضافية على تحسين الصقع تسمى بضريبة التحسين ، فإذا تحمل الغرم وجب أن يشارك في الغرم (٢) . فلو أن حانوتاً كان في شهر أبريل سنة ١٩٤١ في شارع ضيق

---

(١) وينبغي بعض الفقهاء إلى أنه يجوز للمستأجر الأصل أن يتقاضى من المستأجر من الباطن أجرة تزيد على الأجرة التي يدفعها هو للمؤجر ولو كانت هذه الأجرة الأخيرة هي الحد الأقصى ، وذلك بالقدر الذي يكفي لتسوية المستأجر الأصل من أحوال خسارة يتكبدها فيما لو لم تتح له فرصة استئصال الترخيص في الإيجار من الباطن ( سليمان مرقس في إيجار الأماكـن ققرة ٢٥ ص ٦٨ ) .

(٢) انظر في هذا المعنى سليمان مرقس في إيجار الأماكـن ققرة ٢٦ - وقارن محكمة استئناف المنصورة ٢٠ ديسمبر سنة ١٩٥٦ استئناف رقم ٢٤ مدعى سنة ٨ قضائية المنصورة - وقد ألغت المحكمة أحكاماً اجتزائية صادرة من محكمة بورسعيد الكلية وترفض هذه الأحكام الاجتزائية زيادة الأجرة بما يقابل تحسين الصنع ، ولكن محكمة استئناف المنصورة - وقد استقرت أمامها هذه الأحكام لأنها فصلت في مسائل ليست كلها بما يعتبر ناشئاً من تطبيق التقريمات الاجتزائية - ألغت هذه الأحكام مستتة إلى أن سكوت المستأجر من المطالبة باسترداد ماله زيادة في الأجرة في أوقات الرجوع التي مرت بمدينة الإسكندرية وقبل المؤجر بتجنيصه -

وكان صقعه التجاري مملوداً ، فكانت أجرته في هذا الشهر ٣ جنيهات مثلاً . ثم وسع الشارع فتحسن الصقع تحسناً كبيراً ، فإنه يجب تقويم هذا التحسن في الصقع وإضافة قيمته إلى أجرة شهر أبريل سنة ١٩٤١ ، وقد يبلغ ذلك ١٠ جنيهات فتكون هذه هي أجرة الأساس ، تزداد بالنسبة المثوية التي أجازها القانون وهي ٦٠٪ فيصبح الحد الأقصى لأجرة الخانوت ١٦ جنيناً في الشهر (١) . وعكس ذلك صحيح أيضاً . فلو أن هذا الخانوت كان في شهر أبريل سنة ١٩٤١ ذا صقع تجاري حسن ، وكانت أجرته في هذا الشهر ١٠ جنيهات مثلاً ، فإن أجرة الأساس هذه تزداد بالنسبة المثوية التي أجازها القانون فتصبح أجرة الخانوت ١٦ جنيناً في الشهر . فإذا طرأ بعد ذلك ما ينقص من الصقع ، كان يفتأ شارع جديد تتحول إليه التجارة من الشارع الذي فيه الخانوت ، بحيث تقلد أجرة الخانوت في هذا الصقع المنخفض في شهر أبريل سنة ١٩٤١ بمبلغ ٣ جنيهات فقط ، ويجب إعادة النظر في أجرة الخانوت ، واتخاذ هذه الأجرة الأخيرة - ٣ جنيهات - أجرة أساس تزداد بالنسبة المثوية التي أجازها القانون وهي ٤٥٪ ، فتصبح أجرة الخانوت ٤,٣٥ جنيهات بدلاً من ١٦ جنيناً (٢) . أما إذا أعطى المؤجر المستأجر مزايا مستقلة عن العين المؤجرة ، كأن خول

سالأجرة إلى الحد القانوني عند انتهاء أوقات فرواج هذه ، كل هذا يقطع بعدم جنية متازمة المستأجر في قانونية الأجرة - ويرى الأستاذ سليمان مرقس بحق أن هذه الأسباب لا تصلح لبناء الحكم ، وأنه كان الأولى بمحكمة استئناف المنصورة أن تنهى حكماً على المبدأ الذي يقضي بمجاوز زيادة الأجرة في مقابل تحسين الصقع (سليمان مرقس في إيجار الأماكن قرة ٢٦ ص ٧١ حاش ١) .

(١) ومع ذلك فقد قضى بأن توسيع شارع الخليج الذي يقع فيه مكان النزاع لا يجبر تحسناً يستحق منه المؤجر زيادة في الأجرة ، فإن المؤجر لم يتكلف شيئاً والحكومة هي التي قامت بتوسيع الشارع على نفقتها (مصر الكلية ١٦ مارس سنة ١٩٥٥ دائرة ١٣ قضية رقم ١٣٥٥ سنة ١٩٥٤) .

(٢) ولا يترتب على هذا الرأي بأن المستأجر يستطيع أن يجزل الخانوت بعد التضيء بالإعلاء في المبدأ القانوني ، فلا تترفع الأجرة العالية (١٦ جنيناً في الشهر) ، إذ يستطيع أن يحصل منها بإعلاء الخانوت . ذلك أن المستأجر قد يرى من مصلحة البقاء في الخانوت بالرغم من انخفاض صقعه ، فلذا يبقو واجب ألا يدفع أجرة تزيد على الحد المقرر قانوناً . هنا إلى أنه يفرض أن المستأجر أغل الخانوت ، فإن المؤجر لا يستطيع لإيجاره لغيره بأجرة تزيد على ٤,٣٥ جنيهات على أساس أجرة مظه في صقعه المنخفض في شهر أبريل سنة ١٩٤١ ، فلو أن يبقو المستأجر القديم في الخانوت بنصف الأجرة .

له حق استخدام البواب ، أو تعهد له بتوريد الكهرباء ، أو التزم بنقله كل يوم إلى محل عمله وبلرجاعه إلى مسكنه ، فهذه مزايا لا تدخل في عقد الإيجار وليست جزءاً منه ، بل هي محل لعقود أخرى كعقد العمل بالنسبة إلى استخدام البواب وعقد التوريد بالنسبة إلى الكهرباء وعقد النقل بالنسبة إلى نقل المستأجر . ومن ثم يكون المقابل لهذه المزايا حراً لا يخضع للتشريعات الاستثنائية في تحديده ، والمؤجر أن يتقاضى من المستأجر المقابل الذي يتفقان عليه<sup>(١)</sup> .

**٥٨٦ - زيادة أجرة الأساس بنسب مئوية معينة :** فإذا تحددت أجرة الأساس على النحو السالف الذكر : فوفقنا عند أجرة شهر أبريل سنة ١٩٤١<sup>(٢)</sup> بعد أن يضاف إليها ما يجب تقويمه من التزامات جديدة مفروضة على المؤجر ومن تحسينات ومزايا وما إلى ذلك<sup>(٣)</sup> ، وجب لتعيين الحد الأقصى لأجور الأماكن المنشأة قبل أول يناير سنة ١٩٤٤ أن تراد أجرة الأساس هذه بنسب مئوية تختلف باختلاف وجوه استعمال الأماكن والطريقة التي تستغل بها<sup>(٤)</sup> . وقد جعل القانون

( ١ ) وقد قلنا أنه قضى بأنه إذا كانت أجرة غرفتين في شقة مكونة من خمس غرف هي ٦ جنيهات في الشهر ، ولكن المستأجر من الباطن حصل على حق استعمال التليفون واستهلاك الكهرباء والمياه واستخدام الفرائش والبواب فقبل أن يدفع في الغرفتين ١٢,٥0 جنيهاً في الشهر ، وجب على المستأجر احترام التقدير الذي ارتضاه ، ولا تملك المحكمة أن تتدخل في تقدير هذه المزايا لأنها ليست لاصقة بذات العين المؤجرة ( مصر الكلية ٢٠ فبراير سنة ١٩٥٥ دائرة ١٢ رقم ١٤٤ سنة ١٩٥٥ - وانظر أيضاً نفس الفقرة في الحامش - وانظر عصام الدين حواس ص ٢٦٤ - سليمان مرقس في إيجار الأماكن فقرة ٢٧ ) .

( ٢ ) أو أجرة أغسطس سنة ١٩٣٩ بالنسبة إلى مدينة الإسكندرية ، أو أجرة أغسطس سنة ١٩٤٣ أو أغسطس سنة ١٩٤٤ أو يولية سنة ١٩٤٥ بالنسبة إلى الأماكن المؤجرة لمصالح الحكومة أو فروعها ولجالات المحافظات والمدن والقرى في المناطق - غير المدينة بالجدول طبقاً للمادة ١٤ من قانون إيجار الأماكن .

( ٣ ) أو بعد أن يستزول منها التزامات مفروضة على المستأجر أو ما يقابل انخفاض الصنع وما إلى ذلك ، على الوجه الذي يبيئه فيما تقدم . هذا ويجوز للمؤجر ألا يطلب من مستأجر معين مقابلاً للمزايا فتحدد الأجرة دون هذا المقابل ، ويطلب المقابل من مستأجر آخر سابق أو لاحق ( سليمان مرقس في إيجار الأماكن فقرة ٢٤ ص ٦٤ - منصور مصطفى منصور فقرة ١٥٣ ص ٣٦٠ - محمد لييب شنب فقرة ٥١ ص ٦٦ ) .

( ٤ ) وهذا هو الحد الأقصى للأجرة ، ومن ثم يجوز للمتعهد على أجرة نقل . وليس في ذلك مخالفة للنظام العام ، فالتشريع الاستثنائي إنما يحسب المستأجر من أن يلتزم بدفع أجرة تجلوز الحد الأقصى ، ولا يحسب المؤجر من أن يقلل أجرة نقل من هذا الحد . وقد قضى بأن القانون -

هذه الأمكنة فئات أربعة : أماكن للمهن التجارية والصناعية ، وثانية للمهن الحرة ، وثالثة للأماكن المؤجرة للمصالح الحكومية والمعاهد العلمية ، ورابعة لأماكن السكنى .

وتبين الفقرة الأولى من المادة ٤ من قانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ كلاً من هذه الفئات الأربع على وجه دقيق والنسبة المئوية لكل فئة ، فخصص على ما يأتى :

« لا يجوز أن تزيد الأجرة المتفق عليها فى عقود الإيجار التى أبرمت منذ أول مايو سنة ١٩٤١ أو أجرة المثل لتلك الشهر إلا بمقدار ما يأتى :  
 « أولاً - فيما يتعلق بالمحال المؤجرة لأغراض تجارية أو صناعية أو المحال العامة : ٤٥ ٪ إذا كانت الأجرة المتفق عليها أو أجرة المثل لا تتجاوز خمسة جنيهات شهرياً - ٦٠ ٪ فيما زاد على ذلك . »

« ثانياً - فيما يتعلق بعيادات الأطباء ومكاتب المحامين والمهندسين ومن إليهم من أصحاب المهن غير التجارية : ٣٠ ٪ من الأجرة المستحقة . »

« ثالثاً - فيما يتعلق بالمدارس والمحاكم والأندية والمستشفيات وجميع الأماكن الأخرى المؤجرة للمصالح الحكومية أو المعاهد العلمية : ٢٥ ٪ من الأجرة المستحقة . »

« رابعاً - فيما يتعلق بالأماكن الأخرى : ١٠ ٪ إذا كانت الأجرة المتفق عليها أو أجرة المثل لا تتجاوز أربعة جنيهات شهرياً - ١٢ ٪ إذا كانت الأجرة

---

= لم يتم تثبيت الأجرة المتفق عليها على أساس أجرة أبريل سنة ١٩٤١ ، بل كل ما ورد فيه هو حظر التصاعد بالزيادة على الأجرة فى ذلك التاريخ أو أجرة المثل فيه . ومضى ذلك بداهة جواز التصاعد على ما يقل عن تلك الأجرة ، ومثل هذا التصاعد يكون ملازماً للتأجير ، فلا تكون مقبولة الدعوى التى يقبضها على المستأجر لطلب رفع الإيجار المتفق على مستوى أجرة المكان فى ذلك التاريخ ( كامل محمد بدوى فى قانون إيجار الأماكن نرة ١٩٤ ص ١٧٣ - ص ١٧٤ ، ويشير إلى حكم منشور فى الحاماة ٢٧ رقم ٢٧٢ ) . ولكن إذا انقضت المدة الأصلية للإيجار ، وامتد الإيجار بحكم القانون ، جاز للتأجير طلب رفع الأجرة المتفق عليها إلى الحد الأقصى المسموح به قانوناً . وإذا سرت الأجرة التى تقل عن الحد الأقصى على للتأجير مدة الإيجار الأصلية ، فإنها تسرى أيضاً على المشتري لمن المؤجرة مادامت مدة الإيجار الأصلية لم تنتقض ، فإذا انقضت جاز منه ذلك المشتري طلب رفع الأجرة إلى الحد الأقصى ( كامل محمد بدوى فى قانون إيجار الأماكن فقرة ٢٠١ ص ١٧٩ ويشير إلى حكم منشور فى الحاماة ٣١ رقم ٤٠٦ ) .

المضيق عليها أو أجرة المثل لا تتجاوز عشرة جنيهات شهرياً - ١٤ ٪ فيما زاد على ذلك .

و على أنه إذا كانت هذه الأماكن مؤجرة بقصد استغلالها مفروشة ، أو أوجرت مفروشة ، جازت زيادة الأجرة إلى ٧٠ ٪ من الأجرة المضيق عليها أو أجرة المثل .

ونلاحظ ، في ممدد النص المتقدم الذكر ، ما يأتي :

١ - كانت النسب المئوية في الأوامر العسكرية التي سبقت المرسوم بقانون رقم ١٤٠ لسنة ١٩٤٦ وقانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ أقل من النسب المئوية التي تقررت بعد ذلك في كل من هذين القانونين الآخرين . فقد كانت قبلاً فيما يتعلق بالمحال المؤجرة لأغراض تجارية أو صناعية أو أمثال العامة ٣٥ ٪ و ٥٠ ٪ فارتفعت بعد ذلك إلى ٤٥ ٪ و ٦٠ ٪ . وكانت بالنسبة إلى أصحاب المهن غير التجارية معادلة للنسب المئوية الخاصة بالمساكن ، فارتفعت من ٨ ٪ و ١٠ ٪ و ١٢ ٪ - وهي النسب المئوية التي كانت مقررة في الأوامر العسكرية للمساكن - إلى ٣٠ ٪ . وكانت بالنسبة إلى المدارس والمحاكم والأندية الخ معادلة للنسب المئوية الخاصة بالمساكن ، فارتفعت من ٨ ٪ و ١٠ ٪ و ١٢ ٪ إلى ٢٥ ٪ . وكانت بالنسبة إلى المساكن ٨ ٪ و ١٠ ٪ و ١٢ ٪ ، فارتفعت إلى ١٠ ٪ و ١٢ ٪ / و ١٤ ٪ . وكانت بالنسبة إلى الأماكن المؤجرة بقصد استغلالها مفروشة ٦٠ ٪ ، فارتفعت إلى ٧٠ ٪ . وهذا الارتفاع في النسب المئوية استوجب أن ينص القانون كيف يسرى هذا الارتفاع على المستأجر ، وسيأتي بيان ذلك فيما يلي .

٢ - نستعرض الفئات الأربع من الأماكن لنلاحظ في شأنها ما يأتي :

أولاً - فيما يتعلق بالمحال المؤجرة لأغراض تجارية أو صناعية والمحال العامة : يدخل في هذه الفئة الأماكن المؤجرة للمصارف والبيوت المالية وشركات التأمين ، والمكاتب ودور النشر والمطابع ، والشون<sup>(١)</sup> ، والخوانيت المؤجرة لأغراض تجارية سواء كانت قائمة ببناتها أو كانت جزءاً من مبنى معد لغرض

(١) كما جاء في التقرير الأول لجنة الشؤون التشريعية بمجلس النواب في صدد قانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٢ (انظر كفاًقرة ٥٧٥) .

آخر كالحوانيت التي تكون في الطبقة الأرضية من المساكن . وتدخل الأماكن المؤجرة لأغراض صناعية ، ويتضمن ذلك المصانع والمطاحن والمخابز والمحاليج والمعاصر والمغاسل . وتدخل الأماكن المؤجرة للمحال العامة ، كالمطاعم والمقاهي<sup>(١)</sup> والأندية الليلية والملاعب والمراقص ودور السينما والمسارح والملاهي المختلفة والحمامات .

ثانياً - فيما يتعلق بعيادات الأطباء ومكاتب المحامين والمهندسين ومن إليهم من أصحاب المهن غير التجارية: يدخل في هذه الأماكن غير ما خص بالذكر مكاتب المحاسبين والخبراء والرسامين والفنانين والمؤلفين والصحفيين<sup>(٢)</sup> والمدلكين والمدربين على الألعاب الرياضية وعيادات المعالجين النفسيين . أما الصيدليات فتدخل في الأماكن المؤجرة لأغراض تجارية، وكذلك مخازن الأدوية<sup>(٣)</sup> . وإذا استوجر مكان لممارسة مهنة حرة كالطب أو الحمامة واستعمل جزء منه للسكن ، اعتبر السكن ثانوياً واعتد بالأصل وهو ممارسة المهنة الحرة ، ويعتبر المكان مؤجراً كله لممارسة مهنة حرة ولا محل لتوزيع الزيادة بين الجزء المخصص للمهنة الحرة والجزء المخصص للسكن وتحمل كل جزء نصيبه في الزيادة القانونية<sup>(٤)</sup>

(١) أما المكان المؤجر فتتقاً أو بفسيوناً فنرى أنه مكان أوجر بقصد استغلاله مفروشا وأن نسبه المتوية هي ٧٠٪ .

(٢) أما المكان المؤجر لإدارة مجلة ويكون مقراً لمطبعة في الوقت ذاته فهو مكان مؤجر لأغراض تجارية ، ويكون من أماكن الفئة الأولى ( سليمان مرقس في إيجار الأماكن فقرة ٢٢ ص ٥٦ هامش ٢ - ويشير إل حكم صادر من محكمة مصر الكلية في القضية رقم ٣١٣٥ سنة ١٩٤٧ ) .

(٣) والأعيان المؤجرة لبنك التسليف للزراعي المصري لا تعتبر مؤجرة لأغراض تجارية ، لأن هذا البنك مؤسسة مدنية بالرغم من اتخاذه الشكل التجاري إذ يقوم بأداء خدمة عامة للجمعيات التعاونية والمزارعين ، وإما يكون حكم هذه الأعيان هو حكم الأعيان المؤجرة كمكاتب المحامين وعيادات الأطباء وغيرهم من أصحاب المهن غير التجارية ( سليمان مرقس في إيجار الأماكن فقرة ٢٢ ص ٥٦ هامش ٢ - ويشير إل حكم محكمة مصر الكلية قضية رقم ٤٥٣ سنة ١٩٤٦ وإل حكم آخر من نفس المحكمة قضية رقم ٩٣٠ سنة ١٩٤٧ ) .

(٤) مصر الكلية ٢ يناير سنة ١٩٤٧ الحمامة ٢٧ رقم ٢٨٠ ص ٦٤٧ - وانظر أيضاً مصر الكلية ٣ أبريل سنة ١٩٥٥ دائرة ١٢ رقم ١١٤٤ سنة ١٩٥٤ ( رخص المستأجر باستعمال الشقة سكناً ومشغلاً للمعاينة ، فزيدت الأجرة بنسبة ٦٠٪ باعتبار أن الشقة مؤجرة للمعاينة ) - وإذا خالف المستأجر الشرط الذي يمنعه من استعمال السكن مكتباً تجارياً أو من استغلاله مفروشا وإيجاره من الباطن ، ولو في جزء من المكان فقط، جاز للمؤجر أن يطالب بملوكة المكتب



والظاهر كذلك أنه إذا استوَجِر مكان للسكن ومارس فيه المستأجر مهنته بصفة عارضة ، فاستقبل كطبيب بعض المرضى من وقت إلى آخر أو استقبل كحامى بعض الموكلين للقضايا أو لاستشارات قانونية ، فإن ممارسة المهنة في هذه الحالة تعتبر ثانوية ويعتد بالأصل وهو السكن ، ويدفع المستأجر علاوة السكن دون علاوة المهنة الحرة .

وثالثاً - فيما يتعلق بالمدارس والمحاكم والأندية والمستشفيات وجميع الأماكن الأخرى المؤجرة للمصالح الحكومية أو المعاهد العلمية : يدخل في هذه الأماكن جميع المدارس سواء كانت مدارس حكومية أو مدارس حرة ، وكل مكان مؤجر لمعهد علمي سواء كان معهداً حكومياً أو معهداً دولياً أو معهداً حراً . وتدخل المحاكم وما يلحق بها من استراحات ، لأنها مؤجرة للحكومة . وتدخل الأندية ، والمراد بها الأندية الخاصة المقصورة على أعضائها وزوارهم ، أما الأندية العامة المفتوحة الأبواب للجمهور التام فتدخل في الحال العامة وتكون من أماكن الفئة الأولى . وتدخل المستشفيات والمستوصفات والمصحات ، سواء كانت حكومية أو غير حكومية . ويدخل جميع الأماكن المؤجرة للوزارات ومصالح الحكومة وفروعها ، كوزارة التموين<sup>(١)</sup> ومصلحة الشهر العقاري ومصلحة البريد والبرق ومصلحة التلغونات .

رابعاً - فيما يتعلق بالأماكن الأخرى غير ما تقدم ذكره : أهم ما يدخل في ذلك المساكن ، ولو كانت للتصنيف غير أن مساكن التصنيف لا يسرى عليها الامتداد بحكم القانون لأنها أوجرت لغرض مؤقت كما قلنا<sup>(٢)</sup> ، وإن كان

= التجارى أو استغلال المكان مفروضاً عن كامل الأجرة ، لأنه غير مكلف بالتحرى عما إذا كانت المخالفة تتناول كل المكان أو جزءاً منه فقط . وتبقى علاوة الجديفة سارية مادامت المخالفة قائمة ، وتنتهى بانتهائها وترجع علاوة مسكن بعد إخطار المستأجر بذلك ( مصر الكلية ١١ أكتوبر سنة ١٩٤٥ المادة ٢٧ رقم ٦٤٦ ) - أما إذا استأجر شخص مكاناً لاستعماله لغرض غير السكني ، فإنه يجب زيادة الأجرة بالنسبة إلى حدود القانون لغرض المتفق عليه ، ولا تخفص النسبة لتزول إلى النسبة إلى حدود القانون السكن لو استعمل المستأجر المكان السكن مخالفاً بذلك الغرض المتفق عليه ( كامل محمد يعقوب في قانون إيجار الأماكن بقرة ١٦٢ ص ١٣٩ ) .

(١) وقد قلنا أن الأماكن المستول عليها من وزارة التموين ووزارة التربة والتسليم وضع القانون لها أساساً لتقدير مقابل الانتفاع بها ، فلا تخفص لتشريعات الاستثنائية من حيث الحد الأقصى للأجرة ( انظر أيضاً بقرة ٥٧٧ ) .

(٢) انظر أيضاً بقرة ٥٧٥ .

يسرى عليها الحد الأقصى للأجرة : وتدخل الجراجات والعوامات والذهبيات وأكشاك الاستحمام والحمامات والملاجئ ، لأن شيئاً من هذه لا يدخل في إحدى الفئات السابقة فلا يبقى إلا إدخالها في هذه الفئة الرابعة . وقد قلنا أن سطح البناء وواجهته وحوائطه تعتبر أجزاء منه (١) ، فإذا أوجرت للإعلان فالظاهر أنها تكون قد أوجرت لأغراض تجارية فيندفع المستأجر علاوة الفئة الأولى لا علاوة هذه الفئة الرابعة (٢) ،

٣ - تقول العبارة الأخيرة من النص المتقدم الذكر : « على أنه إذا كانت هذه الأماكن مؤجرة بقصد استغلالها مفروشة ، أو أوجرت مفروشة ، جازت زيادة الأجرة إلى ٧٠ ٪ من الأجرة المتفق عليها أو من أجرة المثل » .

وهذه العبارة تنسحب على جميع الأماكن في فئات الأربع ، لا على أماكن الفئة الرابعة وحدها . فقد يؤجر مكان ليكون مكتباً لحام أو لخبر ، فإذا قصد المستأجر أن يفرش المكان مكتباً لحام أو لخبر ، فيستغله بإيجاره من الباطن مفروشاً لأحد المحامين أو الخبراء كانت العلاوة ٧٠ ٪ وهي علاوة المكان الذي يؤجر بقصد استغلاله مفروشاً ، لا ٣٠ ٪ وهي علاوة مكاتب المحامين أو الخبراء . وكذلك الحكم في الحال العامة ، كالمسارح ودور السينما والمقاهي . وقد قضى بأن النص الخاص بزيادة ٧٠ ٪ من الأجرة إذا كانت العين قد أوجرت بقصد استغلالها مفروشة أو أوجرت مفروشة هو نص عام يشمل جميع الأماكن المؤجرة على اختلاف أنواعها ، وليس خاصاً بالأماكن المؤجرة للسكنى التي يقوم مستأجروها بتأجيرها مفروشة للغير (٣) . وكذلك إذا أوجر مكان لاستعماله منفقاً

(١) انظر ألفاً قرة ٥٧٥ .

(٢) فإذا دخل المكان في أكثر من فئة من الفئات الأربع ، كأن يؤجر مكان ليكون عيادة لطبيب ومستشفى خاصاً له ، فيدخل في الفئة الثالثة بإيجاره عيادة وتكون النسبة ٢٠ ٪ ، ويدخل في الفئة الثالثة بإيجاره مستشفى وتكون النسبة ٢٥ ٪ ، فالجدة بالفئة الأعلى ، وتكون النسبة في هذه الحالة ٣٠ ٪ بإعتبار المكان مؤجراً كعيادة ( انظر في هذا المعنى كامل محمد هادي في قانون إيجار الأماكن قرة ١٦٤ ) .

(٣) مصر الكلية ٢٤ أبريل سنة ١٩٤٩ المحاماة ٢٩ رقم ٢١٧ ص ٤١٧ - سليمان حرقس في إيجار الأماكن قرة ٢٢ ص ٥٧ حاش ١ - منصور مصطفى منصور قرة ١٥٣ - ص ٣٦٤ - محمد لبيب شنب قرة ٥١ ص ٦٨ .

أو بنسبته ، فإنه يكون قد أوجر بقصد استغلاله مفروشا ، وتكون العلاوة ٧٠ ٪ وليست علاوة المحال العامة (١) .

والمكان يؤجر بقصد استغلاله مفروشا إذا كان هناك اتفاق بين المؤجر والمستأجر على أن المستأجر يستأجر المكان خالياً من القرائش ليفرشه بنفسه حتى يستغله مفروشا بطريق إيجاره من الباطن . فإذا لم يكن هناك اتفاق على ذلك ، ومع هذا فرش المستأجر المكان وأجره من الباطن مفروشا ، فإن المكان في هذه الحالة يكون قد أوجر من الباطن مفروشا . وفي الحالتين ، أى سواء أوجر المكان بقصد استغلاله مفروشا أو أوجر مفروشا بالفعل ، تكون العلاوة ٧٠ ٪ (٢) . وهذا ما نصت عليه المادة ٤ من قانون إيجار الأماكن كما رأينا ، وما كان ينص عليه أيضاً المرسوم بقانون رقم ١٤٠ لسنة ١٩٤٦ . أما التشريعات السابقة على هذين القانونين فكانت تنص على حالة واحدة فقط ، هي حالة إيجار المكان بقصد استغلاله مفروشا . والظاهر أن عبارة « أوجرت مفروشة » إنما أضيفت بعد ذلك في المرسوم بقانون رقم ١٤٠ لسنة

( ١ ) الإكستيرية المخطئة . ديسمبر سنة ١٩٤٦ م ٥٩ ص ٢٥ - كامل محمد باهرى في قانون إيجار الأماكن ققرة ١٨٩ ص ١٧٠ ويشير إلى حكم منشور في المماطة ٢٩ رقم ٢١٧ - وقد يستخلص من القرائن ، كتقدير زيادة في الأجرة على حدة ، أنه قصد الترخيص للمستأجر في إيجار المكان من الباطن مفروشا ( مصر للكلية ٢٥ نوفمبر سنة ١٩٥٥ دائرة ١٣ رقم ٢٤٦١ سنة ١٩٥٤ ) .

( ٢ ) وتكون هذه العلاوة مستحقة مادام المستأجر قد استأجر المكان بقصد استغلاله مفروشا ، حتى لو عدل من ذلك واستعمل المكان لسكنائه ، أو لم يجد من يؤجر له المكان من الباطن مفروشا . ذلك أن القانون قد غول المؤجر الحق في تقاضي هذه العلاوة في مقابل تأجيريه العين بقصد استغلالها مفروشة ، والمستأجر حر في الانضاج بهذه الفرصة ، فإن هو لم ينتفع بها فلا يصح أن يشار المؤجر من وراء ذلك ( سليمان مرقس في إيجار الأماكن ققرة ٢٢ ص ٥٨ هامش ١ - ويشير إلى حكيم صاددين من محكمة مصر للكلية أحدها في القضية رقم ٣٦٥٨ سنة ١٩٤٩ والآخر بتاريخ ١١ مارس سنة ١٩٥٣ في القضية رقم ١٣٩٩ سنة ١٩٥١ - منصور مصطفى منصور ققرة ١٥٣ ص ٣٦٤ - محمد لبيب شنب ققرة ٥١ ص ٦٧ ) .

أما إذا كان المستأجر قد استأجر المكان كسكن خاص ، ثم اتفق بعد ذلك مع المؤجر على أن يستغل المكان مفروشا ، فإن حق المؤجر في اقتضاء العلاوة بنسبة ٧٠ ٪ في هذه الحالة يقوم بقيام هذا الاستغلال للمكان مفروشا وينتهي باتهامه وبعد انقضاء المستأجر له بذلك ، بحيث إذا استمر المؤجر رغم هذا الإخلال في اقتضاء العلاوة بالنسبة المذكورة احتج قبضه لها بغير سبب ، وجاز للمستأجر استردادها منه ( سليمان مرقس في إيجار الأماكن ققرة ٢٢ ص ٥٨ هامش ١ - ويشير إلى القضية رقم ٣٦٥٨ سنة ١٩٤٩ ) .

١٩٤٦ وفي القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ( قانون إيجار الأماكن ) لمواجهة الحالة الأخرى ، وهي حالة ما إذا لم يكن هناك اتفاق في عقد الإيجار الأصلي على أن المكان قد أوجر بقصد استغلاله مفروشا ، ثم بدا بعد ذلك للمستأجر أن يستغله بتأجير من الباطن مفروشا<sup>(١)</sup> إما بإذن صريح من المؤجر أو بموجب إذن عام في إيجار لاحق لشهر ديسمبر سنة ١٩٤٣<sup>(٢)</sup> أو بفرض إذن إطلاقاً . ففي حالتى الإذن الصريح والإذن العام يتقاضى المؤجر من المستأجر علاوة ٧٠ ٪ ، وفي حالة ما إذا لم يكن هناك إذن إطلاقاً يكون المؤجر بالخيار إما أن يتقاضى علاوة ٧٠ ٪ أو أن يطلب الإخلاء وفقاً لأحكام المادة ٢ من قانون إيجار الأماكن كما سيجيء<sup>(٣)</sup> . أما إذا فرش المؤجر المكان بنفسه وأجره مفروشا ، وكذلك عندما يفرش المستأجر المكان المؤجر ويؤجره من الباطن مفروشا ، فإن الأجرة التى يدفعها المستأجر للمؤجر فى الحالة الأولى ، أو التى يدفعها المستأجر من الباطن للمستأجر الأصلي فى الحالة الثانية<sup>(٤)</sup> ، لا تنقيد بمحد أقصى<sup>(٥)</sup> ، إذ نكون قد خرجنا عن نطاق المادة ٤ من قانون إيجار الأماكن . فهذه المادة لا تعرض إلا للمكان أجره صاحبه خالياً من الفرش بقصد أن يستغله المستأجر مفروشا ، أو بغير هذا القصد ولكن المستأجر استغله بالفعل مفروشا كما سبق القول . بخلاف

---

( ١ ) أما إذا أجره من الباطن غير مفروش فلا تستحق علاوة ٧٠ ٪ ، وإنما يقوم الترخيص فى التأجير من الباطن وتضاف قيمته إلى أجرة الأساس ، وقد سبق بيان ذلك ( انظر آنفاً فقرة ٥٨٥ ) .

( ٢ ) وهذا الإذن العام يكون إذنًا فى تأجير العين من الباطن غير مفروشة ، ويكون قد تقوم وأضيفت قيمته إلى أجرة الأساس كما سبق القول ( انظر آنفاً فقرة ٥٨٥ ) . فإذا أجر المستأجر العين من الباطن مفروشة ، وجبت إعادة النظر فى أجرة الأساس ، وخصم ماسبق أن أضيف إليها من قيمة الترخيص فى الإيجار من الباطن إيجاراً عادياً ، ثم إضافة علاوة ٧٠ ٪ فى مقابل الترخيص فى تأجير العين من الباطن مفروشة .

( ٣ ) انظر ما يلى فقرة ٦٤٤ وما بعدها .

( ٤ ) ولو قيد المستأجر الأصلي فى الأجرة التى يتقاضاها من المستأجر من الباطن بعلاوة ٧٠ ٪ ، لكان مغبوطاً كل التبن ، فهو ملتزم بدفع هذه العلاوة نفسها إلى المؤجر باعتبار أنه استأجر مكاناً خالياً بقصد استغلاله مفروشا ، فإذا اقتصر على أخذ العلاوة من المستأجر من الباطن يكون قد اقتصر على استرداد مادمه هو المؤجر ، ويكون الأثاث الذى فرش به المكان قد أصلى المستأجر من الباطن حق الانتفاع به دون مقابل .

( ٥ ) أما الأجرة التى يدفعها المستأجر الأصل للمؤجر فتتقيد بعلاوة ٧٠ ٪ كما سبق القول .

ما إذا فرش المؤجر ، أو المستأجر الأصل ، المكان وأجره مفروشا ، فهو لا يؤجر في هذه الحالة المكان وحده بل يؤجر معه الفرش : وهو لو أجره بغير فرش يقصد أن يستغله المستأجر مفروشا لاستحق علاوة ٧٠٪ ، فكيف لا يستحق إلا هذه العلاوة وحدها إذا أجرة مع المكان الفرش (١) . وقد جرى القضاء على هذا المبدأ ، فقضت محكمة مصر الكلية بأنه « واضح من نص المادة الرابعة (من قانون إيجار الأماكن) أنها إنما تحدد أجرة الأماكن الخالية فقط ولا تحكم بأجرة الأماكن المفروشة ، ذلك أنها بعد أن حددت أجرة الأماكن ونسب الزيادة فيها قد استلزمت لرفع هذه النسبة إلى ٧٠٪ إذا كانت هذه الأماكن مؤجرة بقصد استغلالها مفروشة ، مما يقطع بأن ما نصت عليه إنما هو بصدد الأماكن الخالية التي لا تقاس عليها الأماكن المفروشة ، لأن تحديد الأجرة بالقانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ استثناء فلا يجوز التوسع فيه . يؤكد هذا النظر أن المادة نفسها ، وهي ترفع نسبة الزيادة في الأجرة إلى ٧٠٪ في الحالة المذكورة ، إنما تفترض أن مستأجراها قد يستغلها مفروشة ويحقق من ذلك ربحاً ربما لا يتحقق إلا بإطلاق يده في تأجيرها . وشاء الشارع أن يساهم المالك في هذا الربح برفع نسبة الزيادة إلى الحد المذكور ، مما يؤكد

(١) وعندما رأى المشرع فيما مضى أن يواجه حالة ما إذا أجرة المؤجر المكان مفروشا ، سواء كان المؤجر هو المالك أو كان هو المستأجر الأصل في حالة الإيجار من الباطن ، فإنه لم يغفل أجرة الفرش ، بل جعل له أجرة على حدة فوق أجرة المكان . فقد صدر أمر عسكري رقم ٣٦٥ لسنة ١٩٤٢ - في الوقت الذي كان فيه الأمر العسكري رقم ٣١٥ لسنة ١٩٤٢ هو القانون الذي ينظم علاقة المؤجرين بالمستأجرين - ينص في المادة الأولى منه على ما يأتي: « فيما يتعلق بالأماكن المخصصة للسكنى والمؤجرة مفروشة ، يراعى في تقدير أجرة المثل في شهر أبريل سنة ١٩٤١ ، المشار إليها في المادة ٤ فقرة أول من الأمر رقم ٣١٥ ، أن تكون مساوية لأجرة المكان في ذلك الشهر خالياً من المفروشات مضافاً إليها النسبة المثوية المينة في (ثانياً) من المادة ٤ المتضمن ذكرها وكذلك يبلغ شهرى يوازي مقابل الانخفاض بالأثاث والأدوات الموجودة في المكان المؤجر . ولا يبرى الحكم المبين في الفقرة السابقة على فقدان والبنسيونات ، بل تظل خاضعة لحكم الفقرة الرابعة من المادة ٤ من الأمر المذكور . ولما صدر الأمر رقم ٩٨ لسنة ١٩٤٥ ، ألغى الأمر رقم ٣١٥ لسنة ١٩٤٢ ، وألغى تبعاً لذلك الأمر رقم ٣٦٥ لسنة ١٩٤٢ . ولم يعرض المشرع في الأمر رقم ٩٨ لسنة ١٩٤٥ ولا فيما تلاه من التشريعات إلى إيجار الأمكنة المفروشة ، فدل ذلك على انصراف نيته من تحديد أجور هذه الأماكن وتركها خاضعة لقانون العرض والطلب ، إذ أن الأثاث عنصر هام في المكان المفروش ، فيخرج إيجار هذا المكان عن أن يكون مجرد إيجار لمكان ( انظر سليمان مرقس في إيجار الأماكن فقرة ١٢ ص ٣٦ ) .

مشروعية هذا الربح ، وإلا فإن تلك المساهمة بهذه الزيادة تكون غير مفهومة وغير عادلة إن كان المستأجر الذي يؤجر العين مفروشة بفرض من عنده مقيداً بالقيود العادية في تأجير المكان مفروشاً . ولا يغير من وجه الرأي شيئاً أن المشرع قد استطرد في النص المتقدم فأجرى حكم الزيادة إلى ٧٠ ٪ على ما عبر عنه بالأماكن التي أجرت مفروشة . إذ لا يحمل هذا التعبير على أن المقصود منه الأماكن التي يؤجرها مالکها مفروشة بأثاث من عنده - إذ لو كان هذا هو قصد الشارع لأضاف هذه العبارة قبل وصف الأماكن بأنها مؤجرة بقصد استغلالها مفروشة ، إذ أن ما يؤجر مفروشاً أولى بالتقديم على ما يؤجر بقصد استغلاله مفروشاً . فالقصد من هذه الأماكن هو الأماكن التي تؤجر خالية ثم يؤجرها المستأجر من باطنه بعد تأنيهاً ، شأنها في ذلك شأن الأماكن المؤجرة بقصد استغلالها مفروشة ، فكلاهما يخضع لقواعد تحديد الأجرة مع زيادة نسبة ٧٠ ٪ ، هذا في العلاقة بين مالکها ومستأجرها الأصلي . أما في العلاقة بين المستأجر الأصلي الذي قام بتأنيهاً والمستأجر من الباطن ، فلا تخضع الأجرة لأي تحديد . وعلى ذلك فالنتيجة التي تخلص إليها هذه المحكمة هي أن تأجير الأماكن مفروشة من مالکها أو من مستأجرها الأصلي لا يخضع في تحديد أجرتها لنص المادة ٤ ، وأن مرجعها لإرادة المتعاقدين لأن النص لا يشملها على ما سبق شرحه ، ولأن الجزء الأكبر من أجرتها يقابل منفعة الأثاث واستهلاكه ، فيغلب الأكثر على الأقل ، وتأخذ الأجرة كلها حكم أجرة المنقولات لا حكم أجرة الأماكن . على أنه يشترط بداهة ألا يكون تأجير العين مفروشة صورياً ، بوضع أثاث تافه للتحايل على القانون والتخلص من قيود الأجرة (١) .

(١) مصر الكلية ١٠ نوفمبر سنة ١٩٥٧ دائرة ١٩ قضية رقم ٢٠٠٩ سنة ١٩٥٧ - وانظر أيضاً مصر الكلية ١٥ يونيو سنة ١٩٥٢ دائرة ١٢ قضية رقم ٢٤٥٢ سنة ١٩٥١ - محكمة مصر المختلطة ٢٨ مايو سنة ١٩٤٦ م ٥٨ ص ١٩٦ - محكمة الإسكندرية المختلطة ٥ ديسمبر سنة ١٩٤٦ م ٥٩ ص ٣٥ - سليمان مرقس في إيجار الأماكن فقرة ١٣ - منصور مصطفي منصور فقرة ١٥٣ ص ٣٦٤ - محمد لبيب شنب فقرة ٥١ ص ٦٧ - ص ٦٨ .  
وإذا خلص أن المكان الذي يؤجر مفروشاً لا يخضع من حيث الأجرة لتشريع الاستئثار، فإنه يترتب على ذلك أن المنازعة ، في مقدار الأجرة لا تكون منازعة إيجارية ، ويكون نظرها من اختصاص القضاء المدني . ولكن إيجار المكان المفروش يبقى خاضعاً لتشريع الاستئثار فيما حذا الأجرة ، فيستحكم القانون وتكون الدعوى بإغلاظه من اختصاص دائرة الإيجارات بالمحكمة الكلية .

وواضح من العبارة الأخيرة التي جاءت في الحكم أنه حتى يمكن في إيجار الأماكن المفروشة التخلص من قيود الأجرة، يجب ألا يكون الغرض من فرش المكان التحايل على القانون. فقد يعدد المؤجر إلى فرش المكان بسقط المتاع حتى يبرر بذلك مجاوزته للحد الأقصى الذي فرضه القانون للأجرة، فإذا كشفت المحكمة عن هذا القصد ردت على صاحبه، وقضت بالتزام الحد الأقصى للأجرة. وقد قضى في هذا المعنى بأنه «من المستقر قطعاً وقضاء أنه يشترط لعدم خضوع أجرة العين المؤجرة مفروشة بأثاث من عند مؤجرها للتحديد القانوني الوارد بالمادة ٤ من القانون ١٢١ سنة ١٩٤٧ ألا يكون تأجيرها مفروشة صورياً. ودل الشراح على الصورية بأن يضع المؤجر أثاثاً تافهاً بقصد التحايل على القانون والتخلص من قيود الأجرة» (١).

### ٥٨٧- متى تسرى الزيادة تصل الأجرة إلى الحد الأقصى الذي سمح به

القانون: تنص الفقرة الخامسة من المادة ٤ من قانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ على ما يأتي: «وتسرى الزيادة المذكورة ابتداء من أول الشهر التالي لإخطار المؤجر المستأجر بطلب الزيادة، إلا فيما يتعلق بعقود الإيجار المبرمة أو التي صار امتدادها قبل أول مايو سنة ١٩٤١ والتي لا تزال مدتها سارية فإن الزيادة بالنسبة إليها تنبئ من تاريخ المطالبة بها بعد انتهاء الإجارة المذكورة». ويفترض هنا النص أن هناك عقد إيجار الأجرة فيه لم تصل إلى الحد الأقصى الذي سمح به القانون، فيجوز للمؤجر أن يتخذ إجراء للوصول بالأجرة إلى الحد الأقصى، بشرط أن تكون مدة العقد قد انقضت وامتد العقد بحكم القانون. فالمفروض إذن، حتى يكون هناك عمل لاتخاذ إجراء للوصول بالأجرة إلى الحد الأقصى، أن يتوافر في عقد الإيجار شرطان: (١) أن تكون الأجرة فيه دون الحد الأقصى. (٢) أن تكون مدة العقد قد انتهت فامد العقد بحكم القانون.

أما أن تكون الأجرة في العقد دون الحد الأقصى فذلك ظاهر: فالأجرة إذا كانت قد وصلت إلى الحد الأقصى، فلا محل لطلب وصولها إلى هذا الحد. وإذا تجاوزت الحد الأقصى، كان الواجب تخفيضها لا زيادتها، لا تزمنا إلى الحد

(١) مصر الكلية ٩ يناير سنة ١٩٥٨ مائة ١٣ قضية رقم ١٨٢٨ سنة ١٩٥٧.

الأقصى<sup>(١)</sup> ، وسنين ذلك عند الكلام في إجراء المترتب على مخالفة أحكام تحديد الأجرة .

وأما أن تكون مدة العقد قد انقضت فامتد العقد بحكم القانون ، فذلك لأنه إذا لم تكن مدة العقد قد انقضت ، والمفروض أن الأجرة دون الحد الأقصى ، وجب أن تبقى كذلك ، ولا يجوز للمؤجر طلب زيادتها لتصل إلى الحد الأقصى ما دام قد ارتضاها ، فيبقى ملتزماً بما ارتضاه طول مدة العقد<sup>(٢)</sup> . فإذا انقضت المدة ، وامتد العقد بحكم القانون ، فإن المؤجر لا يمكن أن يعتبر راضياً بهذه الأجرة بعد انقضاء المدة التي ارتبط بها . وفي مقابل إجباره على استبقاء المستأجر في العين بعد انقضاء مدة الإيجار ، جعل القانون له الحق في طلب إبطال الأجرة إلى الحد الأقصى ما دام الإيجار ممتداً بحكم القانون لا بحكم رضائه . ولتوضيح ذلك نفرض أن عقد إيجار أبرم في أول شهر أبريل سنة ١٩٤١ بأجرة معينة ، فهذه الأجرة تكون حتماً دون الحد الأقصى لأن هذا الحد يزيد على أجرة شهر أبريل بنسبة معينة . ولذلك يطلب أن تكون عقود الإيجار التي فيها الأجرة دون الحد الأقصى مبرمة قبل أول مايو سنة ١٩٤١ ، أو صار تجديدها تجديداً صريحاً

(١) فإذا كانت الأجرة ، في أي عقد إيجار أيما كان تاريخ إبرامه ، تزيد على الحد الأقصى ، جاز للمستأجر تخفيضها إلى الحد الأقصى من وقت سريان التشريعات الاستثنائية ، أي من وقت سريان الأمر العسكري رقم ١٥١ لسنة ١٩٤١ ، إلى الوقت الذي تُلغى فيه هذه التشريعات . ويستوى في ذلك أن تكون مدة الإيجار المتفق عليها لم تنقض ، أو كانت قد انقضت خاضعاً للإيجار بحكم القانون .

وهنا يتبين الفرق بين ما إذا كانت الأجرة تزيد على الحد الأقصى أو تقل عن هذا الحد ، ففي الحالة الأولى يجوز للمستأجر أن يخفض الأجرة إلى الحد الأقصى حتى لو كانت مدة الإيجار المتفق عليها لم تنقض ، وفي الحالة الثانية لا يجوز للمؤجر أن يزيد الأجرة إلى الحد الأقصى مادامت مدة الإيجار المتفق عليها لم تنقض ، فإذا هي انقضت وامتد الإيجار بحكم القانون جاز له ذلك . وتعليل هذا الفرق أن عدم جواز زيادة الأجرة على الحد الأقصى يعتبر من النظام العام ، فإذا زادت الأجرة على هذا الحد جاز للمستأجر أن يطلب تخفيضها ولو كانت مدة الإيجار المتفق عليها لا تزال سارية ، لأنه لا يجوز الاتفاق على ما يخالف النظام العام . أما نقص الأجرة عن الحد الأقصى فلا يعتبر مخالفاً للنظام العام ، فإذا نقصت الأجرة عن هذا الحد تعبد المؤجر بالأجرة المتفق عليها مادامت مدة الإيجار المتفق عليها لا تزال سارية ، ولا يجوز للمؤجر زيادتها إلى الحد الأقصى إلا إذا انقضت مدة الإيجار وامتد الإيجار به ذلك بحكم القانون .

(٢) الإكسترنية المخططة ١٥ مايو سنة ١٩٤٧ م ٦٠ ص ١٨ .



أو تجديداً ضمنياً أو صار امتدادها بحكم الاتفاق لا بحكم القانون قبل هذا التاريخ<sup>(١)</sup>. وتقرض أن عقد الإيجار المتقدم الذكر أبرم لمدة سنة واحدة تنقضي في آخر شهر مارس سنة ١٩٤٢. ففي هذه السنة تكون الأجرة هي التي اتفق عليها المتعاقدان ، ولا يجوز للمؤجر أن يزيد بها بالرغم من أنها دون الحد الأقصى. فإذا انقضت السنة ، وامتد عقد الإيجار بعد انقضائها بحكم الأوامر العسكرية التي كانت قائمة وقت ذاك ثم بحكم التشريعات التي تلتها ، جاز للمؤجر أن يزيد الأجرة إلى الحد الأقصى<sup>(٢)</sup>. وإذا كان الغالب أن يكون عقد الإيجار مبرماً قبل أول مايو سنة ١٩٤١ لتكون أجرته دون الحد الأقصى ، فليس هناك ما يمنع من أن يبرم العقد بعد ذلك وتكون أجرته مع هذا دون الحد الأقصى. فيجوز مثلاً

(١) أما إذا أبرمت العقود بعد هذا التاريخ ، فإن التشريعات الاستثنائية تكون قد أدركتها ، وينبغ أن يكون المتعاقدان قد اتفقا على أجرة هي الحد الأقصى الذي يسمح به التشريع الاستثنائي المعمول به وقت الاتفاق. ولما كان الحد الأقصى قد ارتفع في المرسوم بقانون رقم ١٤٠ لسنة ١٩٤٦ والقانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ عما كان عليه في الأوامر العسكرية السابقة (انظر آتفاً فقرة ٥٨٦) ، فإنه يترتب على ذلك أن عقد الإيجار الذي أبرم في ظل الأوامر العسكرية بالحد الأقصى المفروض بموجب هذه الأوامر تصير أجرته ، بعد صدور المرسوم بقانون رقم ١٤٠ لسنة ١٩٤٦ ثم القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ، دون الحد الأقصى الجديد الذي ارتفع بموجب هاتين التشريعتين الأخيرتين .

(٢) وقد فرضنا في المثل الذي قلناه أن المتعاقدين حددا مدة معينة ينتهي بانقضائها الإيجار . ولا يوجد ما يمنع من أن يحددا مدة إذا لم يبنه أحد المتعاقدين على الآخر بالإعلاء قبل انقضائها بوقت معين امتد الإيجار إلى مدة أخرى وهكذا . فإذا بقى الإيجار يمتد في هذا الفرض بحكم الاتفاق ، لأن تنبيهاً بالإعلاء لم يصدر من أحد المتعاقدين إلى الآخر ، فهما طال هذا الاستعداد الاتفاق لا يستطيع المؤجر أن يزيد الأجرة المتفق عليها بالرغم من أنها دون الحد الأقصى . فإذا بنه أحد المتعاقدين بالإعلاء على الآخر فانقضت المدة ، وامتد الإيجار بعد ذلك بحكم القانون ، جاز للمؤجر عندئذ أن يزيد الأجرة إلى الحد الأقصى .

كذلك لا يوجد ما يمنع من أن يبرم المتعاقدان الإيجار دون تعيين مدة ، وفي هذا الفرض تنقضي مدة الإيجار بانقضاء أية فترة من فترات دفع الأجرة بشرط أن يبنه أحد المتعاقدين على الآخر بالإعلاء في المواعيد القانونية . فإذا لم يحصل هذا التنبيه امتد الإيجار من فترة إلى الفترة التي تليها وهكذا ، إلى أن يحصل التنبيه . ومادام الإيجار يمتد على هذا النحو لعدم حصول التنبيه ، فإن المؤجر لا يستطيع أن يزيد الأجرة بالرغم من أنها دون الحد الأقصى . فإذا انقضت المدة بحصول التنبيه ، امتد الإيجار بحكم القانون ، وعندئذ يستطيع المؤجر أن يزيد الأجرة إلى الحد الأقصى .

أن يرم الإيجار في أول يناير سنة ١٩٤٢ لمدة تسع سنوات بأجرة تعادل أجرة شهر أبريل سنة ١٩٤١ ، فتكون دون الحد الأقصى <sup>(١)</sup> . وفي هذه الحالة يبقى العقد بهذه الأجرة طوال مدة التسع السنوات ، دون أن يستطيع المؤجر زيادة الأجرة بالرغم من أنها دون الحد الأقصى <sup>(٢)</sup> . فإذا ما انقضت التسع السنوات ، وامتد العقد بحكم القانون ابتلاء من أول يناير سنة ١٩٥١ ، جاز للمؤجر أن يزيد الأجرة لتصل إلى الحد الأقصى <sup>(٣)</sup>

(١) أو يجوز أن يرم الإيجار في أول يناير سنة ١٩٤٢ لمدة تسع سنوات ، بالحد الأقصى من الأجرة التي كان يسمح به الأمر العسكري المعمول به في هذا التاريخ . فند انقضاء التسع السنوات ، يمتد الإيجار بحكم قانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ (قانون إيجار الأماكن) والحد الأقصى للأجرة فيه أعلى من الحد الأقصى للأجرة في الأوامر العسكرية ، ومن ثم يجوز للمؤجر أن يزيد الأجرة إلى أن تبلغ الحد الأقصى الجديد .

ولم يعرض المشرع في الفقرة الخامسة من المادة ٤ من قانون إيجار الأماكن لفرض ما إذا كان الإيجار مبرماً منذ أول مايو سنة ١٩٤١ بأجرة دون الحد الأقصى كما عرض لفرض ما إذا كان الإيجار مبرماً بأجرة دون الحد الأقصى قبل أول مايو سنة ١٩٤١ ، من حيث جعل الزيادة تسري من تاريخ المطالبة بها في الحالتين . ولكن اتحاد المحكة في الفرضين - وهي أن تبقى الأجرة دون الحد الأقصى ولا يجوز زيادتها مادامت المدة المتفق عليها سارية - يقتضي أن يقاس الفرض الأول على الفرض الثاني ويكون الحكم فيها واحداً . وإنما اقتصر المشرع على ذكر الفرض الثاني لأنه هو الفرض الثالب كما سبق القول (انظر في هذا المعنى سليمان مرقس في إيجار الأماكن فقرة ٢٩ ص ٧٦ - ص ٧٨) .

(٢) مصر الكلية ٢٢ سبتمبر سنة ١٩٤٥ الحاماة ٢٧ رقم ٢٧٢ ص ٦٤٣ - ١٣ أبريل سنة ١٩٥٥ قضية رقم ٢٠١٢ سنة ١٩٥٣ - ويتقيد بهذه الأجرة التي هي دون الحد الأقصى المالك الجديد إذا يمت العين المؤجرة (مصر الكلية ١٨ فبراير سنة ١٩٥١ الحاماة ٣١ رقم ٤٠٦ ص ١٤١٥) .

(٣) الاسكندرية المنطقة ٨ نوفمبر سنة ١٩٤٥ م ٥٨ ص ٤٢ - ولما كان المؤجر لا يستطيع أن يزيد الأجرة لتصل إلى الحد الأقصى إلا إذا كان الإيجار قد امتد بحكم القانون ، فهو لا يستطيع إذن ذلك إذا كان الإيجار قد جدد تجديداً ضمناً ، إذ أنه يتجدد بنفس الأجرة المتفق عليها وهي دون الحد الأقصى . لذلك يكون من المهم معرفة ما إذا كان بقاء المستأجر في العين المؤجرة بعد انقضاء مدة الإيجار وسكوت المؤجر على ذلك قد قصد به التجديد الضمني فتبقى الأجرة دون الحد الأقصى ولا يستطيع المؤجر زيادتها ، أو أن المستأجر قد قصد ببقائه في العين الانتفاع بحكم القانون في امتداد الإيجار وأن المؤجر إنما قصد بسكوته الإذعان لحكم القانون في ذلك فيجوز للمؤجر في هذه الحالة أن يزيد الأجرة إلى الحد الأقصى . وقد قلنا أن سكوت المؤجر أقرب إلى أن يكون إذعاناً لحكم القانون من أن يكون قبولاً ضمناً لتجديده الإيجار ، إلا إذا قام الدليل على عكس ذلك (انظر أيضاً فقرة ٥١٨ في الخامس) . على أنه -

وإذا أراد المؤجر زيادة الأجرة على النحو الذي قدمناه ، أى عندما تنقضى المدة الأصلية ويمتد الإيجار بحكم القانون ، فإن الأجرة لا تزيد إلا إذا طلب المؤجر الزيادة (١) . وهنا يجب التمييز بين فرضين : ( الفرض الأول ) أن تكون مدة الإيجار المتفق عليها قد انقضت قبل العمل بقانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ وامتد الإيجار بحكم القانون ، كما لو كان الإيجار قد أبرم في أول يناير سنة ١٩٤١ لمدة ست سنوات ، فانقضت مدته في آخر ديسمبر سنة ١٩٤٦ ، وامتد بحكم القانون منذ أول يناير سنة ١٩٤٧ ، ثم صدر قانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ وأصبح واجباً العمل به وعقد الإيجار هذا لا يزال ممتداً . وفي هذا الفرض يجب أن يخطر المؤجر المستأجر بطلب الزيادة ، وليس للإخطار شكل خاص فيجوز أن يكون بإعلان رسمي على يد محضر ، كما يجوز أن يكون بكتاب مسجل أو غير مسجل ، بل يجوز أن يكون شفويًا ، ولكن عبء الإثبات يقع على المؤجر . وتسرى الزيادة ابتداء من أول الشهر التالي لوصول الإخطار إلى المستأجر ، فإذا وصل هذا الإخطار مثلاً في أول أغسطس سنة ١٩٤٧ أو في ١٥ أغسطس سنة ١٩٤٧ فإن زيادة الأجرة إلى الحد الأقصى تسرى من أول الشهر التالي أى من أول سبتمبر سنة ١٩٤٧ . ومن هذا التاريخ يلتزم المستأجر بدفع الحد الأقصى الذي عينه قانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ للأجرة على النحو الذي سبق بيانه ، وذلك دون حاجة إلى مطالبة قضائية . وإنما يحتاج المؤجر إلى رفع دعوى إذا أنكر المستأجر عليه حقه ، وعند ذلك يلزم الحكم المستأجر بدفع الحد الأقصى للأجرة ابتداء من أول سبتمبر سنة ١٩٤٧ لا ابتداء من يوم رفع الدعوى . ( والفرض الثاني ) أن تكون مدة الإيجار المتفق عليها لا تزال سارية وقت العمل بقانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ، سواء كان الإيجار قد أبرم قبل أول مايو سنة ١٩٤١

---

يحق للمؤجر ، قطعاً لكل شك ، إذا أراد زيادة الأجرة إلى الحد الأقصى ، أن ينبه على المستأجر بالإعلاء حتى يقضى بذلك مدة الإيجار المتفق عليها ، وعند ذلك يحسن بقاء المستأجر في المبنى للأجرة بالرغم من تنبيهه عليه بالإعلاء انضماماً مع حكم القانون في امتداد الإيجار ، ومن ثم يستطيع المؤجر أن يزيد الأجرة إلى الحد الأقصى ( انظر في هذا المعنى سليمان مرقس في إيجار الأماكن بقرة ٢٨ ص ٧٥ طبع ١ ) .

( ١ ) ويجوز للمؤجر أن يتزل عن طلب الزيادة ، ويكون قوله هذا ملزماً له ، فإن القانون منع المؤجر من تقاضي أجرة تزيد على الحد الأقصى ، ولكن لم يمنعه من تقاضي أجرة تقل عن الحد الأقصى ( مصر للكلية ٣ أبريل سنة ١٩٥٥ ، دائرة ١٢ قضية رقم ٢٠١٢ سنة ١٩٥٣ ) .

كما نصت على ذلك صراحة الفقرة الخامسة من المادة ٤ من قانون إيجار الأماكن فيما رأينا، أو أبرم بعد ذلك كما يقع في بعض الأحيان . مثل ذلك أن يكون الإيجار قد أبرم أول يناير سنة ١٩٤١ لمدة سبع سنوات، أو أبرم في أول يناير سنة ١٩٤٥ لمدة ثلاث سنوات، ثم صدر قانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ وصار واجباً العمل به أثناء سريان مدة الإيجار المتفق عليها . في هذا الفرض يجب أيضاً أن يخطر المؤجر المستأجر بطلب الزيادة كما في الفرض السابق<sup>(١)</sup> ، وتسرى الزيادة من تاريخ وصول الإخطار إلى المستأجر بعد انتهاء مدة الإيجار المتفق عليها . فإذا وصل الإخطار إلى المستأجر ، في المثل الذي نحن بصدد ، في أول أغسطس سنة ١٩٤٧ أى قبل انقضاء مدة الإيجار ، سرت الزيادة بمجرد انقضاء هذه المدة أى في أول يناير سنة ١٩٤٨ . وإذا وصل الإخطار إلى المستأجر في ١٥ يناير سنة ١٩٤٨ أى بعد انقضاء مدة الإيجار ، سرت الزيادة من يوم وصول الإخطار أى في نفس ١٥ يناير سنة ١٩٤٨ . وتسرى الزيادة دون حاجة إلى مطالبة قضائية ، على النحو الذي بسطناه في الفرض السابق . ويبدو أن المشرع أراد في هذا الفرض الثاني أن تسرى الزيادة من يوم وصول الإخطار ، دون أن يتأخر سريانها إلى أول الشهر التالي كما هو الحكم في الفرض الأول ، لأن المستأجر الذي لا تزال مدة إيجاره سارية وقت العمل بقانون إيجار الأماكن يجد أمامه فسخة من الوقت يدبر فيها أمر الزيادة في الأجرة إذ لا تسرى عليه هذه الزيادة إلا عند انقضاء مدة الإيجار أو بعد ذلك إذا وصل الإخطار إليه بعد انقضاء هذه المدة ، أى بعد أن يكون قد انتفع على الأقل بالوقت الباقي من مدة الإيجار<sup>(٢)</sup> . أما المستأجر الذي تكون مدة إيجاره قد انقضت وقت العمل بقانون إيجار الأماكن ، فليس

---

( ١ ) وهذا بالرغم من أن نص القانون استعمل في هذا الفرض الثاني لفظ « المطالبة » واستعمل في الفرض الأول لفظ « الإخطار » ( انظر م ٤/٥ من قانون إيجار الأماكن ) . ولكن الظاهر أن المشرع لم يرد بالمطالبة القضائية ولا لصرح بذلك ، فلا يبيح إلا تفسير المطالبة على أنها هي نفس الإخطار المشروط في الفرض الأول ، لا سيما أنه لا يوجد مقتضى التفريق بين الفرضين في هذه الناحية ( سليمان مرقس في إيجار الأماكن فقرة ٢٩ ص ٧٩ ) .

( ٢ ) على أن هذا الوقت الباقي من مدة الإيجار قد يكون قصيراً جداً ، فبما إذا كانت مدة الإيجار تنقضي عقب العمل بقانون إيجار الأماكن ، فقد لا يجد المستأجر أمامه إلا يوماً واحداً لتدبير أمره . ولكن القانون لم يقف عند هذا الفرض النادر ، بل نظر إلى أن الغالب هو أن يكون الوقت الباقي من مدة الإيجار كافياً ليدبر المستأجر أمره .

لديه من مدة الإيجار وقت باقي لينتضع به في تدبير أمر الزيادة، فأمله القانون إلى أول الشهر التالي من وصول الإخطار إليه حتى يدبر أمره .

### ٥٨٨ - خيار المستأجر بين قبول الزيادة وبين إنهاء الإيجار :

ولما كانت زيادة الأجرة إلى الحد الأقصى لا تسرى إلا في وقت يكون الإيجار فيه ممتداً بحكم القانون لمصلحة المستأجر كما سبق القول ، فإن المستأجر يستطيع بداهة أن ينزل عن حق تقرر لمصلحته ، فينهي الإيجار إذا وصل إليه إخطار المؤجر بالزيادة ، وبذلك لا يجبر على البقاء في العين ودفع الزيادة في الأجرة . وبذلك يكون المستأجر بالخيار بين البقاء في العين ودفع الزيادة في الأجرة ، وبين إنهاء الإيجار وإخلاء العين فلا يكون بذلك مجبراً على دفع الزيادة . وقد نصت الفقرة الرابعة من المادة ٤ من قانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ صراحة على هذا الحكم إذ تقول : « ويكون المستأجر في جميع الأحوال سالفه الذكر ( أي الأحوال التي يجوز فيها للمؤجر المطالبة بالحد الأقصى للأجرة ) بالخيار بين قبول الزيادة وبين فسخ العقد ( الأدق إنهاء العقد ) » .

ولم يبين النص شكلاً معيناً للخيار الذي يستعمله المستأجر ، فيجب إذن تطبيق القواعد العامة . وهذه تقضي بأن المستأجر ، إذا وصله إخطار من المؤجر بزيادة الأجرة إلى الحد الأقصى ، واختار البقاء في العين ، فإنه يلزم بدفع الحد الأقصى للأجرة من الوقت الذي عينه القانون لذلك على النحو الذي أسلفناه . أما إذا اختار إنهاء العقد ، فإنه يكفي في ذلك أن يخطر بدهه المؤجر أنه ينهي العقد ، وليس لهذا الإخطار شكل خاص فيصح أن يكون شفويًا ويقع عليه عبء إثباته . ويبدو أنه لا محل في هذه الحالة الأخيرة لتطبيق المادة ١٣ من قانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ والتنبيه بالإخلاء على المؤجر في المواعيد القانونية ، وإلا لما كان لنص الفقرة الرابعة من المادة ٤ من القانون المذكور أية فائدة . فهنا النص الأخير ينشئ للمستأجر حقاً في إنهاء العقد إذا لم يقبل زيادة الأجرة . وهذا غير حقه في إنهاء العقد بعد التنبيه على المؤجر بالإخلاء في المواعيد القانونية طبقاً للمادة ١٣ سالفه الذكر ، وهو حق له أن يستعمله في أي وقت حتى لو قبل زيادة الأجرة . ولو وجب عليه في استعمال الحق الأول التنبيه على المؤجر بالإخلاء في المواعيد القانونية ، لاختلط الحقان وصارا

حقاً واحداً هو المنصوص عليه في المادة ١٣ ، ولما كان هناك أى مقتضى لإيراد نص الفقرة الرابعة من المادة ٤ . ويترتب على ما قلناه أنه إذا اختار المستأجر إنهاء العقد حتى لا يلتزم بدفع الزيادة في الأجرة ، وجب عليه أن يخلى العين فوراً أو بعد مهلة قصيرة هي الوقت اللازم للإخلاء . فإذا لم يفعل التزم بدفع الزيادة في الأجرة ، وله في أى وقت بعد ذلك أن ينهى العقد بعد التنبيه على المؤجر بالإخلاء في المواعيد القانونية طبقاً للمادة ١٣ سالفة الذكر .

## القسم الثاني - الأماكن التي أنشئت من أول يناير سنة ١٩٤٤ وكان البدء في إنشائها سابقاً على ١٨ سبتمبر سنة ١٩٥٢

٥٨٩ - تمديد أماكن القسم الثاني : ترك قانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ الأماكن التي أنشئت منذ أول يناير سنة ١٩٤٤ حرة لاتخضع لأى قيد قانوني في تحديد أجورها ، وذلك تشجيعاً بلركة البناء كما سبق القول . فارتفعت أجور هذه المباني ارتفاعاً كبيراً بالنسبة إلى أجور المباني التي أنشئت قبل أول يناير سنة ١٩٤٤ . ثم صدر قانون الإصلاح الزراعي في سبتمبر سنة ١٩٥٢ ، ويقضى بتخفيض أجور الأراضي الزراعية بحيث لا تزيد هذه الأجور على سبعة أمثال القسرية . فأصبحت أجور المباني التي أنشئت منذ أول يناير سنة ١٩٤٤ مرتفعة ارتفاعاً فاحشاً ، لافحسب بالنسبة إلى أجور المباني التي أنشئت قبل أول يناير سنة ١٩٤٤ ، بل أيضاً بالنسبة إلى أجور الأراضي الزراعية ، وانهلم التوازن بين استغلال رؤوس الأموال في البناء واستغلالها في الزراعة . فصدر ، عقب صدور المرسوم بقانون الإصلاح الزراعي ، المرسوم بقانون رقم ١٩٩ لسنة ١٩٥٢ ، يعمل به ابتداء من ١٨ سبتمبر سنة ١٩٥٢ ، ويضيف إلى قانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ مواد ثلاثاً هي المواد ٥ مكرراً (١) و ٥ مكرراً (٢) و ٥ مكرراً (٣) ، وتجرى هذه النصوص على الوجه الآتي :

م ٥ مكرراً (١) : تخفيض بنسبة ١٥ ٪ الأجور الحالية للأماكن التي أنشئت منذ أول يناير سنة ١٩٤٤ ، وذلك ابتلاء من الأجرة المستحقة عن شهر أكتوبر سنة ١٩٥٢ .

م ٥ مكرراً (٢) : تكون الأجرة بالنسبة للأماكن المذكورة في المادة

السابقة ، إذا لم يكن قد سبق تأجيرها ، على أساس أجرة المثل عند العمل بهذا القانون مخفضة بنسبة ١٥ ٪ .

م ٥ مكررا (٣) : « لا يسرى الخفض المشار إليه في المادتين السابقتين على ما يأتي : أولا - المباني التي يبدأ في إنشائها بعد العمل بهذا القانون . ثانياً - عقود الإيجار المبرمة لمدة تزيد على عشر سنوات . »

ويتبين من هذه النصوص أن الأماكن التي تدخل في هذا القسم الثاني هي الأماكن التي أنشئت منذ أول يناير سنة ١٩٤٤ . وكان البدء في إنشائها سابقا على ١٨ سبتمبر سنة ١٩٥٢ تاريخ العمل بهذه النصوص . ذلك أن المادة ٥ مكررا (٣) قد أخرجت من نطاق تطبيق هذه النصوص ، كما رأينا ، المباني التي يبدأ في إنشائها منذ ١٨ سبتمبر سنة ١٩٥٢ ، فمفهوم المخالفة يدخل في نطاق تطبيق هذه النصوص المباني التي كان البدء في إنشائها سابقا على ١٨ سبتمبر سنة ١٩٥٢ . وقد بينا فيما تقدم (١) أن المباني التي تم إنشاؤها قبل أول يناير سنة ١٩٤٤ تدخل في أماكن القسم الأول ، أما المباني التي تم إنشاؤها منذ أول يناير سنة ١٩٤٤ ولو بدأ إنشاؤها قبل ذلك فلن تدخل في أماكن القسم الثاني . وهذا واضح من عبارة الفقرة الأخيرة للمادة ٤ من قانون إيجار الأماكن التي تسري أحكامها على أماكن القسم الأول ، فهي تقول : « ولا تسري أحكام هذه المادة على المباني المنشأة منذ أول يناير سنة ١٩٤٤ » . والمقصود بعبارة « المباني المنشأة » في هذا النص هو المباني التي تم إنشاؤها منذ أول يناير سنة ١٩٤٤ . فهذه خارجة عن نطاق القسم الأول ، بدليل أن المشرع أدخلها في نطاق القسم الثاني إذ قضت المادة ٥ مكررا (١) كما رأينا بأن يدخل في نطاق القسم الثاني « الأماكن التي أنشئت منذ أول يناير سنة ١٩٤٤ » .

فكل مكان تم إنشاؤه منذ أول يناير سنة ١٩٤٤ ، ولو بدأ إنشاؤه قبل هذا التاريخ ، يدخل إذن في أماكن القسم الثاني (٢) كما سبق القول . ونرى

(١) انظر ألفا فقرة ٥٨٢ .

(٢) مصر الكلية ٢٢ ديسمبر سنة ١٩٥٤ دائرة ١٣ قضية رقم ٢٧٢٥ سنة ١٩٥٣ -

٢٢ يونيو سنة ١٩٥٥ دائرة ١٣ قضية رقم ٥٦٤٧ سنة ١٩٥٣ .

وللرأى بإنشاء المكان أن يوجد بعد أن كان مفعوماً ، حتى لو كان تابهاً لمكان موجود وقت انقضاءه . فلو أن عمارة كانت موجودة قبل أول يناير سنة ١٩٤٤ ، ولم يتم إنشاء مكان

— فيها أحد ليكون مقهى إلا في أول يناير سنة ١٩٤٤ ، فإن هذا المكان الأخير يكون من أماكن القسم الثاني ولو أن باقي العمارة تعتبر من أماكن القسم الأول ( مصر الكلية ١٨ ديسمبر سنة ١٩٥٤ المحللة ٣٦ رقم ٥٦١ ص ١٣٨٢ ) — وانظر أيضاً مصر الكلية ٢٢ ديسمبر سنة ١٩٥٤ دائرة ١٣ قضية رقم ٩٢٥ سنة ١٩٥٣ ) . وإذا حولت غرفة بقشة سكنية إلى دكان بعد أول يناير سنة ١٩٤٤ ، اعتبر الدكان من أماكن القسم الثاني مع بقاء سائر العمارة من أماكن القسم الأول ( مصر الكلية ١٠ أبريل سنة ١٩٥٥ دائرة ١٢ قضية رقم ٨٨٦ سنة ١٩٥٥ ) . ويمكن أن يكون المكان قد تم إنشاؤه وأحد للسكن بغض النظر عما إذا كانت هناك أماكن أخرى كائنة بالمنزل الذي يقع فيه المكان الأول لم تبنأ للسكن ( مصر الكلية ١٩ أكتوبر سنة ١٩٥٢ دائرة ١٢ قضية رقم ٢٨٩٢ سنة ١٩٥٣ ) .

وإذا أدخلت تعديلات جوهرية في عين موجودة قبل أول يناير سنة ١٩٤٤ ، فإنه يمكن اعتبار هذه التعديلات إنشاء جديداً ، فإذا تمت التعديلات بعد أول يناير سنة ١٩٤٤ اعتبرت العين من أماكن القسم الثاني ، والمحكمة اعتبارها كذلك ولو لم يطلب الخصوم هذا لأنها غير ملزمة بتطبيق قانون معين يطلبه الخصوم إذا رأت من ظروف الدعوى أن الحالة يتطلب عليها قانون آخر ( مصر الكلية ١٠ أبريل سنة ١٩٥٥ دائرة ١٢ قضية رقم ٥٢٣٦ سنة ١٩٥١ : زادت نوبة العين بعد التعديلات ثلاثة أضعاف وارتفعت العوائد من ٨ ج و ٧٠٠ م إلى ٦٦ جنياً ) — وقد قضى بأنه إذا أدخلت تعديلات جوهرية على جزء من مبنى قديم ، كتحويل جراج أو بديوم أو غرفة في دور أرضي إلى دكان ، فإن هذا التعديل الجوهري يعتبر إنشاء جديداً ، فإذا تمت على أول يناير سنة ١٩٤٢ كان هذا الجزء من المبنى داخلاً في أماكن القسم الثاني ( استئناف مصر ٢٨ ديسمبر سنة ١٩٥٤ استئناف رقم ٧٥٠ سنة ٧١ قضائية — ١٠ مايو سنة ١٩٥٥ استئناف رقم ٧٧١ سنة ٧١ قضائية — مصر الكلية ٩ يناير سنة ١٩٥٤ دائرة ٤ قضية رقم ٧٥٥ سنة ١٩٥٢ — ١٠ أبريل سنة ١٩٥٥ دائرة ١٢ قضية رقم ٥٢٣٦ سنة ١٩٥١ — ١٠ أبريل سنة ١٩٥٥ دائرة ١٢ قضية رقم ٨٨٦ سنة ١٩٥٥ — ٢ يونيو سنة ١٩٥٧ دائرة ١٩ قضية رقم ٣١٨٢ سنة ١٩٥٦ ) . أما التعديلات غير الجوهرية ، كالدخان والطلاء والتوصيل إلى المياري وترسيم المبنى وإعادة قسمه ، فلا تعتبر إنشاء جديداً ( مصر الكلية ١٩ يناير سنة ١٩٥٥ دائرة ١٢ قضية رقم ٥٢٥١ سنة ١٩٥٢ ) — وقضى أيضاً في نفس المعنى بأنه إذا أدخلت تعديلات جوهرية على جزء من مبنى قديم غيرت في طبيعته وفي طريقة استعماله ، أمكن اعتبار هذا الجزء في حكم المنشأ حديثاً ، أما التعديلات البسيطة كالدخان والطلاء والتوصيل إلى المياري فلا تخرج البناء عن أحكام تحديد الأجرة . ولما كان البناء موضوع النزاع أصلاً شقة واحدة مكوفة من خمس حجرات ، فأصبحت في أواخر سنة ١٩٥٧ بفعل المدعى شقتين منفصلتين ، وأدخل في الأولى بعض تعديلات من فتح أبواب وسد أبواب ونوافذ ، فهذه تعتبر تعديلات جوهرية تجعل العين المزمجة في حكم المنشأة حديثاً في سنة ١٩٥٧ ، وتسرى عليها أحكام القانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٥٨ ( مصر الكلية ٣٠ يناير سنة ١٩٦١ دائرة أولى إجراءات قضية رقم ٥٠٨١ سنة ١٩٥٩ ) .

وقضى بأن إقامة حائط يفصل شقة النزاع وتحويل المطبخ إلى حجرة لا تعتبر تعديلات تجعلها في حكم المباني المنشأة حديثاً ( مصر الكلية ٣٠ سبتمبر سنة ١٩٦١ دائرة ثانية لإجراءات قضية رقم ٢٤ سنة ١٩٦١ ) .



من ذلك أن العبرة هنا بتاريخ تمام الإنشاء لا بتاريخ البدء فيه . فلو أن مكاناً بدأ إنشاؤه في أول مارس سنة ١٩٤٣ ، ولم يتم إنشاؤه إلا في أول يناير سنة ١٩٤٤ أوبعد ذلك ، فإن هذا المكان يدخل في القسم الثاني لا في القسم الأول<sup>(١)</sup> . وكل مكان بدأ إنشاؤه منذ ١٨ سبتمبر سنة ١٩٥٢ تاريخ العمل بالمرسوم بقانون رقم ١٩٩ لسنة ١٩٥٢ لا يدخل في أماكن القسم الثاني<sup>(٢)</sup> ، بل يدخل في أماكن القسم الثالث كما سئرى . ومن ثم يدخل في أماكن القسم الثاني المكان الذى بدأ إنشاؤه قبل ١٨ سبتمبر سنة ١٩٥٢ ، ولو تم إنشاؤه بعد هذا التاريخ . فلو أن مكاناً بدأ إنشاؤه في ١٠ سبتمبر سنة ١٩٥٢ ، ولم يتم إنشاؤه إلا في آخر مايو سنة ١٩٥٣ ، فإن هذا المكان يدخل في القسم الثاني . ونرى من ذلك أن العبرة هنا بتاريخ البدء في الإنشاء لا بتاريخ تمامه ، على عكس ما قلنا في الأماكن التى أنشئت منذ أول يناير سنة ١٩٤٤ . وكان الأولى أن يتسق التشريع ، فتكون العبرة في جميع الأحوال بتاريخ تمام الإنشاء لا بتاريخ البدء فيه . ولو اتسقت التشريعات على هذا النحو ، لوجب أن يخرج من أماكن القسم الثاني ، ليدخل في أماكن القسم الثالث ، المكان الذى لم يتم إنشاؤه إلا منذ ١٨ سبتمبر

= وكون المكان يدخل في أماكن قسم معين أو يدخل في أماكن قسم آخر غيره إنما هو وصف قانوني للمكان لا يتقيد فيه القاضي بطلبات المستأجر . فلو أن المستأجر طلب اعتبار المكان الملجأ من أماكن القسم الثاني ، ولكن ثبت المحكمة أنه من أماكن القسم الأول ، فإن المحكمة ، وإن كانت لا تملك تغيير سبب الدعوى ، لما أن تكيف المنازعة على حسب الفرض المقصود منها ، وأن تنقض عليها الوصف المقرر لها في القانون ( مصر الكلية ٢٣ أكتوبر سنة ١٩٥٤ المحاماة ٣٦ رقم ٤٤٠ ص ٩٠٧ ) . كذلك للمدعى أن يعدل طلباته الأصلية ويطلب اعتبار المكان الملجأ من أماكن القسم الأول بدلا من اعتباره من أماكن القسم الثاني كما ذكر ذلك في طلبه الأصل ( مصر الكلية ١٥ أبريل سنة ١٩٥٤ دائرة ١٣ رقم ٢٣٥٥ سنة ١٩٥٣ ) .

( ١ ) سليمان مرقس في إيجار الأماكن فقرة ٤١ ص ١١٣ - ص ١١٤ - منصور مصطفى منصور فقرة ١٥٣ ص ٣٦٩ هامش ٤ .

( ٢ ) فيبقى من حيث الأجرة حراً لا يخضع لأي قيد قانوني إل حين صدور تشريع جديد يقيد من أجرته من وقت العمل بهذا التشريع ، كما وقع فعلا عند صدور تشريع سنة ١٩٥٨ وسيقاً بيان ذلك . وترك المشرع هذه الأماكن حرة من حيث أجورها إلى حين صدور تشريع جديد قصد به إل تشجيع حركة البناء ، فإن الناس تحجم عن إقامة المباني إذا علمت أن أجورها مقيدة منذ قيامها . وتقول المذكرة الإيضاحية لتشريع سنة ١٩٥٢ في هذا الصدد : « وقد رأى المشرع . . ألا يسرى هذا الخفض في الحالتين الآتيتين : الأولى - على المباني التى يبدأ فى إنشائها بعد العمل بهذا المرسوم بقانون ، وذلك تمهيداً مع سياسة تشجيع الملاك على إقامة مبان جديدة » .

سنة ١٩٥٢ ولو بدأ إنشاؤه قبل ذلك (١). أما وهذا المكان يدخل في أماكن

(١) وهذا هو الرأي الذي ذهب إليه الأستاذ كامل محمد بدوي ، لا على أنه هو الرأي الذي كان ينبغي أن يأخذ به المشرع ، بل على أنه هو الرأي الذي أخذ به فعلا . ويقول في تأييد ذلك : « والرأي أن القانون ١٩٩ لسنة ١٩٥٢ لا يسرى إلا على المباني التي تم إنشاؤها قبل ١٨ سبتمبر سنة ١٩٥٢ وبعد أول يناير سنة ١٩٤٤ . ذلك أن نص المادة « مكرراً (١) جرى على هذا النحو : تخفيض بنسبة ١٥٪ الأيجور الحالية للأماكن التي أنشئت منذ أول يناير سنة ١٩٤٤ ، وذلك ابتداء من الأجرة المستحقة عن شهر أكتوبر سنة ١٩٥٢ . فإذا صح في حكم التواعد العامة أن يؤخذ بمفهوم المخالفة ، فإن شرط ذلك ألا يسلم المفهوم المخالف بنص آخر - فإذا كانت المادة « مكرراً (١) تفصح بوضوح أن التخفيض يجري على الأماكن التي أنشئت منذ أول يناير سنة ١٩٤٤ ومفاد كلمة أنشئت أن يكون قد تم إنشاؤها ، فإنه لا يجوز أن يؤخذ بمفهوم المخالفة من نص الفقرة أولاً من المادة « مكرراً (٢) أن القانون ١٩٩ لسنة ١٩٥٢ يسرى على المباني التي بئى في إنشائها قبل ١٨ سبتمبر سنة ١٩٥٢ ولولم يتم إنشاؤها إلا بعد ذلك التاريخ . ثم إن نص المادة « مكرراً (١) يتناول تخفيض الأيجور السارية وقت العمل بالقانون ، فكيف يكون البناء الذي لم يتم إنشاؤه أجرة سارية . فإذا جاءت المادة « مكرراً (٢) تكل حكم المادة « مكرراً (١) بالنسبة للأماكن التي لم يسبق تأجيرها من الأماكن المذكورة في المادة السابقة ، فإنه لا يكون ثمة غرض أو إيهام في قصد الشارع من أن حكم القانون يسرى على الأماكن المنشأة فعلاً بعد أول يناير سنة ١٩٤٤ وقبل ١٨ سبتمبر سنة ١٩٥٢ ، وأن التخفيض يجري على أجزائها السارية في ١٨ سبتمبر سنة ١٩٥٢ أو أجرة المثل لشهر سبتمبر سنة ١٩٥٢ إن لم يكن قد سبق تأجيرها » (كامل محمد بدوي في قانون إيجار الأماكن فقرة ١٧٠ ص ١٤٩ - ص ١٥٠ - وانظر أيضاً في هذا المعنى مصر الكلية ١٤ أكتوبر سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ قضية رقم ٢٩٨٣ سنة ١٩٥٣ - ١٣ ديسمبر سنة ١٩٥٤ دائرة ١٢ قضية رقم ٥٨٠٠ سنة ١٩٥٣) .

والجميع التي يستند إليها الأستاذ كامل محمد بدوي تلخص في ثلاث : (١) مادام التشريع يسرى على الأماكن التي تم إنشاؤها قبل أول يناير سنة ١٩٤٤ ، فلا بد أن يسرى على المباني التي تم إنشاؤها كذلك قبل ١٨ سبتمبر سنة ١٩٥٢ : وهذه الحجة إنما تبسّط إذا قصد بها ما كان ينبغي أن يقوله المشرع حتى يتسق التشريع ، ولكن الذي قاله المشرع فعلاً هو أن تشريع سنة ١٩٥٢ لا يسرى على المباني التي يبدأ في إنشائها بعد ١٨ سبتمبر سنة ١٩٥٢ ، وكان الواجب أن يقول : لا يسرى على المباني التي يتم إنشاؤها لا المباني التي يبدأ في إنشائها . (٢) كيف يكون لبناء الذي لم يتم إنشاؤه قبل ١٨ سبتمبر سنة ١٩٥٢ أجرة سارية ؟ والجواب أن المشرع في المادة « مكرراً (٢) لم يقل أجرة سارية ، بل قال أجرة المثل عند العمل بهذا القانون ويجوز أن يكون لبناء تم بعد ١٨ سبتمبر سنة ١٩٥٢ أجرة مثل في ١٨ سبتمبر سنة ١٩٥٢ ، ويمكن في ذلك أن يبحث عن بناء عائل يكون موجوداً في هذا التاريخ فتكون أجرة هذا البناء هي أجرة المثل . (٣) كيف يقال عن بناء لم يتم في ١٨ سبتمبر سنة ١٩٥٢ أنه لم يسبق تأجيره في هذا التاريخ ؟ والجواب أن هذا جائز ، فاللحان إذا كان موجوداً في ١٨ سبتمبر سنة ١٩٥٢ قد يكون سبق تأجيره أو يكون لم يسبق تأجيره ، أما المكان الذي لم يوجد إلا بعد ١٨ سبتمبر سنة ١٩٥٢ فهو قطعاً لم يسبق تأجيره في هذا التاريخ .

القسم الثاني بصريح النص كما رأينا ، فإن نقطة البداية في أماكن القسم الثاني تختلف عن نقطة النهاية . ويزيد في التعقيد المرتب على عدم اتساق التشريعات أن التشريع الذي يتناول أماكن القسم الثالث أدخل في هذه الأماكن بصريح النص ، كما سنرى ، « الأمكنة التي انتهى البناء فيها وأعدت للسكنى فعلا في تاريخ ١٨ سبتمبر سنة ١٩٥٢ أو بعده » . ويترتب على ذلك أن المكان الذي تم إنشاؤه منذ ١٨ سبتمبر سنة ١٩٥٢ ولو بدأ إنشاؤه قبل ذلك ، كما يدخل بصريح النص في أماكن القسم الثاني ، يدخل أيضاً بصريح النص في أماكن القسم الثالث . وقد اضطر القضاء ، أمام هذه النصوص المتضاربة ، أن يجعل هذا المكان خاضعاً لأحكام القسم الثاني فتخفص الأجرة بنسبة ١٥ ٪ إلى آخر شهر يونيه سنة ١٩٥٨ ، ثم يجعله خاضعاً لأحكام القسم الثالث فتخفص الأجرة بنسبة ٢٠ ٪ من أول يولييه سنة ١٩٥٨ كما سنرى عند الكلام في أماكن القسم الثالث . وكان يكفى في تجنب هذا التضارب أن يخرج من نطاق تشريع سنة ١٩٥٢ « المباني التي يتم إنشاؤها بعد العمل بهذا القانون » ، بدلا من أن يقال « المباني التي يبدأ إنشاؤها بعد العمل بهذا القانون » كما قيل فعلا في تشريع سنة ١٩٥٢ . فكان الذي يتم إنشاؤه منذ ١٨ سبتمبر سنة ١٩٥٢ ، ولو بدأ إنشاؤه قبل هذا التاريخ ، لا يدخل في أماكن القسم الثاني ، وإنما يدخل في أماكن القسم الثالث .

ومهما يكن من أمر فإن النصوص صريحة في أن المكان الذي يبدأ إنشاؤه قبل أول يناير سنة ١٩٤٤ لا يدخل في أماكن القسم الأول إذا تم إنشاؤه منذ هذا التاريخ . أما المكان الذي بدأ إنشاؤه قبل ١٨ سبتمبر سنة ١٩٥٢ فعلى العكس من ذلك يدخل في أماكن القسم الثاني ولو تم إنشاؤه منذ هذا التاريخ . فأماكن القسم الثاني ، كما تنظم الأماكن التي يبدأ إنشاؤها قبل أول يناير سنة ١٩٤٤ إذا تم إنشاؤها منذ هذا التاريخ ، تنظم كذلك الأماكن التي يبدأ إنشاؤها قبل ١٨ سبتمبر ١٩٥٢ ولو تم إنشاؤها منذ هذا التاريخ<sup>(١)</sup> .

(١) مصر الكلية ٢٢ ديسمبر سنة ١٩٥٤ دائرة ١٣ قضية رقم ٩٢٥ سنة ١٩٥٣ -

٢٣ يونيه سنة ١٩٥٥ دائرة ١٣ قضية رقم ٥٦٤٢ سنة ١٩٥٣ - ٢٩ صبحر سنة ١٩٥٧ -

٥٩٠ - المحرر الأقصى لأجور أماكن القسم الثاني : تقدم أن تشريع سنة ١٩٥٢ يقضى بخفض الأجور الحالية لأماكن القسم الثاني بنسبة ١٥ ٪ ، ابتداء من الأجرة المستحقة عن شهر أكتوبر سنة ١٩٥٢ . فيجب إذن ، في تحديد أجور أماكن القسم الثاني ، التمييز بين الأجور المستحقة لغاية شهر سبتمبر سنة ١٩٥٢ والأجور المستحقة ابتداء من أول أكتوبر سنة ١٩٥٢ .

٥٩١ - الأجور المستحقة لغاية آخر شهر سبتمبر سنة ١٩٥٢ : قبل صدور تشريع سنة ١٩٥٢ كانت أجور أماكن القسم الثاني حرة من أى قيد قانوني ، ولم تكن خاضعة إلا لقانون العرض والطلب كما سبق القول . ولما صدر تشريع سنة ١٩٥٢ لم يقيد هذا التشريع أجور هذه الأماكن إلا ابتداء من الأجرة المستحقة عن شهر أكتوبر سنة ١٩٥٣ كما رأينا . فيخلص من ذلك أن أجرة أى مكان من أماكن القسم الثاني ، منذ إنشائه إلى آخر سبتمبر سنة ١٩٥٢ ، حرة من كل قيد . وما اتفق عليه المؤجر والمستأجر من تحديد مقدار هذه الأجرة يسرى عليهما دون زيادة أو نقص . فلو أن منزلاً تم بناؤه في أول يناير سنة ١٩٤٤ أو بعد ذلك فأوجر لمدة ثلاث سنوات مثلاً ، فإن للمتعاقدتين الحرية الكاملة في الاتفاق على مقدار الأجرة ، وتبقى الأجرة المتفق عليها سارية طول مدة الإيجار . فإذا انقضت المدة ، جاز للمؤجر أن يؤجر المنزل من جديد لنفس المستأجر أو لمستأجر آخر بأجرة تعادل الأجرة الأولى أو بأجرة أكثر أو بأجرة أقل . أما إذا انقضت المدة وجدد الإيجار تجديداً ضمناً ، أو امتد بحسب الاتفاق ، أو امتد بحكم القانون<sup>(١)</sup> : فإن

- دائرة ١٩ قضية رقم ٣٧٣٧ سنة ١٩٥٧ - سليمان مرقس في إيجار الأماكن فقرة ٤١ ص ١١٢ - ١١٣ - عصام الدين حواس في فضاء الإيجارات ص ٢٤٤ ويقول : « ولا شك أن تحديد المشرع للمباني التي تخرج من تطبيق القانون بتلك التي يبدأ بإنشائها بعد القانون فقط ، تحيد له حكمته وهي سهولة التمييز . أما لو جعلنا المعيار هو إتمام المبنى للسكن في ظل القانون أو تهيته لذلك ، فهو معيار سطا لا يمكن تحديده فضلاً عن أنه يبعد بنا من النص الصريح للقانون » . والقول بأن تمييز البنية في الإنشاء أسهل من تمييز الانتهاء منه محل للنظر ، ففي كثير من الأحوال يكون الانتهاء من الإنشاء أسير تمييزاً . والقانون لم يلزم خطة واحدة ، فقد رأينا تارة يأخذ بالبنية في الإنشاء وطوراً بالانتهاء منه .

(١) ذلك أن المستأجر الحق في البقاء في العين بعد انقضاء مدة الإيجار ، إذ الإيجار يحكمه التشريعات الاستثنائية فيبقى بنفس الأجرة لطول مدة الاستناد . وليس للمؤجر أن يفتق مع المستأجر مقدماً على إخلاء العين بمجرد انقضاء المدة ، ليتمكن من إيجارها بعد ذلك بأجرة أكثر ، فإن امتداد الإيجار بحكم القانون من النظام العام ، ولا يجوز الاتفاق على ما يخالفه .

الأجرة الأولى تبقى سارية<sup>(١)</sup> ، لأن هناك قيوداً على تحديد الأجرة ، بل لأن هذا هو الحكم إذا ما جدد الإيجار تجديدًا ضمنيًا أو امتد . فإذا انتهى الإيجار بعد التجديد الضمني أو الامتداد ، استطاع المؤجر أن يوجر المنزل من جديد بأجرة معادلة للأجرة الأولى أو بأجرة أكثر أو بأجرة أقل<sup>(٢)</sup> كما سبق القول . وهكذا يبقى المؤجر حرًا في تأجير المنزل بأية أجرة ينفق عليها مع المستأجر إلى آخر شهر سبتمبر سنة ١٩٩٢<sup>(٣)</sup> .

**٥٩٢ - الأوجور المستحقة من أول أكتوبر سنة ١٩٥٢ :** وابتداء من الأجرة المستحقة عن شهر أكتوبر سنة ١٩٥٢ إلى أجرة أي شهر يأتي بعد ذلك ، يقضى تشريع سنة ١٩٥٢ بأن تخفض الأجرة بنسبة ١٥ ٪ . فقد رأى المشرع أن أجور أماكن القسم الثاني التي جددتها قانون العرض والطلب كانت مرتفعة بسبب قلة المباني وكثرة السكان ، أي قلة العرض وكثرة الطلب ، فقضى بخفضها بهذه النسبة رعاية للمستأجر . فلو أن منزلاً كان في شهر سبتمبر سنة ١٩٥٢ مؤجرًا بمبلغ ٢٠ جنيهاً في الشهر ، فإن أجرة هذا المنزل ابتداء من شهر أكتوبر سنة ١٩٥٢ تنزل من تلقاء نفسها دون حاجة لأي إجراء<sup>(٤)</sup> إلى ١٧ جنيهاً في الشهر ، وتبقى

- 
- (١) مصر الكلية ٢٧ فبراير سنة ١٩٥٤ دائرة ٤ قضية رقم ٢٧٥ سنة ١٩٥٣ .  
 (٢) مصر الكلية ٢٣ أبريل سنة ١٩٥٤ دائرة ١٣ قضية رقم ٢٣٦ سنة ١٩٥٤ .  
 (٣) ويمكن من الناحية القانونية المحضة القول بأن المنزل لو أوجر في ١٨ سبتمبر سنة ١٩٥٢ - تاريخ العمل بتشريع سنة ١٩٥٢ - لكانت الأجرة حرة من كل قيد في الفترة القصيرة ما بين ١٨ سبتمبر سنة ١٩٥٢ إلى آخر سبتمبر سنة ١٩٥٢ ، ثم تخفض الأجرة بعد ذلك بنسبة ١٥ ٪ كما سبق . وقد يفرض ذلك على التحايل ، فيفرض المؤجر على المستأجر أجرة تزيد كثيراً على أجرة المثل في المدة ما بين ١٨ سبتمبر سنة ١٩٥٢ وآخر سبتمبر سنة ١٩٥٢ ، حتى إذا خفضت الأجرة من أول أكتوبر سنة ١٩٥٢ بنسبة ١٥ ٪ بقيت أعلى من أجرة المثل . فإذا كشف القاضي عن هذا التحايل ، لم يمتد بالأجرة المتفق عليها ، وأخذ بأجرة المثل .  
 (٤) مصر الكلية ٢٠ مارس سنة ١٩٥٥ دائرة ١٢ قضية رقم ٤٧٩٩ سنة ١٩٥٤ - ١١ أبريل سنة ١٩٥٥ دائرة ١٢ رقم ١٢١٩ سنة ١٩٥٤ - وهذا بخلاف سريان الزيادة في الأجرة بالنسبة إلى أماكن القسم الأول ، فقد رأينا أن الزيادة لا تسرى إلا بإخطار من المؤجر للمستأجر بطلب الزيادة . أما هنا فلا يحتاج المستأجر إلى إخطار المؤجر بتخفيض الأجرة ، بل تنخفض الأجرة من تلقاء نفسها كما سبق القول ، بحيث لو بقى المستأجر بمبلغ ٢٠ جنيهاً في الشهر دون أن يطلب تخفيض الأجرة مدة ثلاثة أشهر مثلاً ، فإن له أن يسترد ما دفعه زائداً على الأجرة القانونية ، أي تسعة جنيهات في هذا المثل ، حتى لو كانت الأجرة قد سجلت قبل صدور تشريع سنة ١٩٥٢ (مصر الكلية ٢٧ فبراير سنة ١٩٥٤ دائرة ٤ قضية رقم ٢٧٥ -

كذلك طول مدة الإيجار السرى. فإذا انقضت مدة هذا الإيجار، وأراد المستأجر البقاء في العين فامتد الإيجار بحكم القانون، أو كان الإيجار ممتداً بحكم القانون وقت صدور تشريع سنة ١٩٥٢، بقيت الأجرة ١٧ جنياً في الشهر طول مدة الامتداد. فإذا أدخل المستأجر العين، وأراد المؤجر إيجارها من جديد، فإنه لا يستطيع هنا أيضاً أن يزيد الأجرة على ١٧ جنياً في الشهر، فقد تحدت أجرة المنزل بهذا المقدار منذ شهر أكتوبر سنة ١٩٥٢، ولا تجوز الزيادة عليه لا بالنسبة إلى نفس المستأجر ولا بالنسبة إلى أى مستأجر آخر يأتى بعده. وإذا كان تشريع سنة ١٩٥٢ يقضى بخفض الأجور الحالية بنسبة ١٥٪، فالقصد بالأجور الحالية الأجور التي كانت سارية وقت صدور هذا التشريع في سبتمبر ١٩٥٢<sup>(١)</sup>. فأجرة

سنة ١٩٥٢ - ١١ أبريل سنة ١٩٥٥ دائرة ١٢ قضية رقم ١٢١٩ سنة ١٩٥٤ - ١٠ مارس سنة ١٩٥٦ قضية رقم ٢٢٤٦ سنة ١٩٥٥). ولو كان المنزل من أماكن القسم الأول استقلت زيادة الأجرة، ولكن المؤجر لم يخطر المستأجر بطلب الزيادة وظل يقبض الأجرة الأصلية مدة ثلاثة أشهر مثلاً، ثم أعطى المستأجر بطلب الزيادة فست ابتداء من الشهر الرابع، فليس للمؤجر أن يتقاضى من المستأجر زيادة الأجرة عن ثلاثة الأشهر السابقة - وتلبيح الفرق بين الحالتين واضح، فإن سكوت المؤجر عن طلب زيادة الأجرة ثلاثة أشهر يمكن تفسيره بأنه اتفاق ضمني مع المستأجر على بقاء الأجرة كما هي هذه المدة، وهذا جائز قانوناً. أما سكوت المستأجر عن طلب تخفيض الأجرة ثلاثة أشهر، فلا يمكن تفسيره بأنه اتفاق ضمني على بقاء الأجرة دون تخفيض هذه المدة، فإن التخفيض من النظام العام ولا يمكن الاتفاق على ما يخالفه. ولكن سنرى أنه إذا لم يجوز للمستأجر أن يتفق مع المؤجر على عدم تخفيض الأجرة، فإنه يجوز له بعد أن كسب الحق في تخفيض الأجرة أن ينزل من حقه في استرداد الفرق نزولاً ضمناً، ولكن يجب أن يكون المستأجر قد سكت عن المطالبة باسترداد الفرق مدة أطول بكثير من ذلك حتى يزول سكوته بأنه نزول ضمني.

(١) فإذا كان المنزل مؤجراً في شهر سبتمبر سنة ١٩٥٢ بمبلغ ٤٠ جنياً في الشهر مثلاً، فأجرته الحالية وهي ٤٠ جنياً تخفيض بنسبة ١٥٪ فنزل إلى ٣٤ جنياً في الشهر ابتداء من أجرة شهر أكتوبر سنة ١٩٥٢. فإذا أدخل المستأجر العين في شهر يناير سنة ١٩٥٣ مثلاً، فإن المؤجر لا يستطيع أن يوجب إلى مستأجر آخر بأكثر من ٣٤ جنياً في الشهر كما سبق القول. ولا يصح له أن يمتنع بأن تشريع سنة ١٩٥٢ إنما يقضى بخفض الأجور الحالية وقت صدوره أي أجور شهر أكتوبر سنة ١٩٥٢ وقد خفضت أجرة المنزل مثلاً في شهر أكتوبر سنة ١٩٥٢ حتى انتهى الإيجار في يناير سنة ١٩٥٣، والأجرة الجديدة في يناير سنة ١٩٥٣ ليست هي الأجرة الحالية في سبتمبر سنة ١٩٥٢ التي يرد عليها التخفيض، وليس هناك نص آخر يقضى بتخفيض هذه الأجرة الجديدة، ومن ثم يكون المؤجر حراً في الاتفاق على مقدار طامع المستأجر. لا يصح للمؤجر أن يمتنع بذلك، فإن تشريع سنة ١٩٥٢ قصد أن تخفيض أجرة المنزل مما كانت -

شهر سبتمبر سنة ١٩٥٢ هي أجرة الأساس بالنسبة إلى أماكن القسم الثاني ، كما أن أجرة شهر أبريل سنة ١٩٤١ هي أجرة الأساس بالنسبة إلى أماكن القسم الأول . ولكن أجرة شهر سبتمبر سنة ١٩٥٢ تنخفض أما أجرة شهر أبريل سنة ١٩٤١ فترفع ، وتنخفض أجرة شهر سبتمبر سنة ١٩٥٢ بنسبة واحدة لجميع الأماكن هي ١٥ ٪ . بينما ترفع أجرة شهر أبريل سنة ١٩٤١ بنسب مختلفة تبعاً لفئة كل مكان . فإذا كان المكان لا أجرة له في شهر سبتمبر سنة ١٩٥٢ ، بأن كان لم يتم إنشاؤه ، أو تم إنشاؤه ولم يسبق تأجيره ، أو سبق تأجيره ولكنه أخلى في شهر سبتمبر سنة ١٩٥٢ ، أو كان المؤجر يسكنه ثم أراد تأجيره ، فإن تشريع سنة ١٩٥٢ يقضي بأن الأجرة تكون هي أجرة المثل عند العمل بهذا التشريع — أي أجرة المثل في شهر سبتمبر سنة ١٩٥٢ — مخفضة بنسبة ١٥ ٪ . ويخلص مما تقدم أنه لو بدأ شخص في بناء منزل قبل ١٨ سبتمبر ١٩٥٢ ، فدخل هذا المنزل في أماكن القسم الثاني كما سبق القول ، ولم ينته من بنائه إلا في شهر مايو سنة ١٩٥٣ ، فأجره في هذا الشهر ، كانت أجرته هي أجرة المثل في شهر سبتمبر سنة ١٩٥٢ — لا في شهر مايو سنة ١٩٥٣ — مخفضة بنسبة ١٥ ٪ .

وتنخفض أجرة شهر سبتمبر سنة ١٩٥٢ بنسبة ١٥ ٪ . يتم بحكم القانون دون حاجة لأي إجراء كما سبق القول . وقد يحتاج المستأجر مع ذلك إلى رفع دعوى على المؤجر إذا نازعه هذا في وجوب التخفيض<sup>(١)</sup> ، فإذا قضى للمستأجر

---

عليه في شهر سبتمبر سنة ١٩٥٢ بنسبة ١٥ ٪ ، وأن يبقى هذا التخفيض سارياً في جميع الشهور التي تلي شهر أكتوبر سنة ١٩٥٢ ولو تغير المستأجر . يدل على ذلك أن المنزل لو لم يكن مؤجراً في شهر سبتمبر سنة ١٩٥٢ وأوßer لأول مرة في شهر يناير سنة ١٩٥٣ ، فإنه ينتد ، كما سرى ، بأجرة المثل في شهر سبتمبر سنة ١٩٥٢ لا بأجرة المثل في شهر يناير سنة ١٩٥٣ . فإذا كان المنزل مؤجراً فعلاً في شهر سبتمبر سنة ١٩٥٢ ، فأول أن ينتد بهذه الأجرة الفعلية إذا أعيد تأجير المنزل في شهر يناير سنة ١٩٥٣ ( مصر الكلية ٢٣ يونيو سنة ١٩٥٥ دائرة ١٣ قضية رقم ٤٧٤٢ سنة ١٩٥٤ — ١٢ أبريل سنة ١٩٥٨ دائرة ٤ قضية رقم ٨٥٢ سنة ١٩٥٧ — سليمان مرقس في إيجار الأماكن فقرة ٤٣ ص ١١٩ ) . ونرى من ذلك أنه كما لا يصح للمؤجر ، إذا أعاد تأجير المنزل في شهر يناير سنة ١٩٥٣ ، أن يتمسك بأنه حر في الاتفاق مع المستأجر على مقدار الأجرة ، كذلك لا يصح له أن يتمسك بأجرة المثل في شهر يناير سنة ١٩٥٣ حتى بعد تخفيضها بنسبة ١٥ ٪ ، فإن القانون يلزمه أن يؤجر بأجرة شهر سبتمبر سنة ١٩٥٢ مخفضة بنسبة ١٥ ٪ .

( ١ ) إذ يجوز للمؤجر أن يحصل بالأجرة كلها دون تخفيض أمر أداء ، فيعارض —

بالتخفيض كان ذلك ابتداء من أول أكتوبر سنة ١٩٥٢ لامن وقت رفع الدعوى .  
وإذا لم يكن المستأجر معقاً في دعواه وقضى برفض التخفيض ، بأن كان المؤجر  
مثلاً قد أجرى التخفيض فعلاً عندما سمي الأجرة في العقد ولكن المستأجر نازعه  
بعد ذلك بدعوى أن التخفيض الذي أجرى غير كاف فقضى برفض دعواه ،  
وجب على المستأجر أن يدفع الأجرة المسماة في العقد دون تخفيض . وقد يكون  
تأخره عن دفع هذه الأجرة مدة خمسة عشر يوماً من التفتيه عليه بالوفاء سبباً في  
الحكم عليه أيضاً بالإخلاء ، إذا ثبت للمحكمة أن منازعته لم تكن جديده وأنه إنما  
كان يبنى من ورائها تأخير دفع الأجرة (١) .

### ٥٩٣ - استثناء الأماكن المؤجرة لمدة تزيد على عشر سنوات من تخفيض

المؤجرة: وقد رأينا أن تشريع سنة ١٩٥٢ (م ٥ مكرر ٣) يقضى باستثناء عقود

المستأجر في هذا الأمر ، ويرفع في الوقت ذاته دعوى التخفيض أمام المحكمة الكلية المختصة ،  
ويطلب في المعارضة في أمر الأداء وقف النظر فيها إلى أن يفصل في دعوى التخفيض من المحكمة  
المختصة ، إذ أن قاضي المعارضة في أمر الأداء غير مختص بنظر تخفيض الأجرة ( سليمان مرقس  
في إيجار الأماكن بقرة ٤٩ ص ١٢٩ ) .

وإذا كان بيد المستأجر عقد إيجار مكتوب مبرم بينه وبين المؤجر ويشمل أجرة شهر  
سبتمبر سنة ١٩٥٢ ، جاز له أن يعرض على المؤجر الأجرة بعد التخفيض ، فإذا رفضها  
المؤجر عرضها عليه عرضاً حقيقياً على يد محضر . أما إذا لم يكن لدى المستأجر عقد إيجار  
مكتوب ، أو كان عقد إيجاره المكتوب لا يشمل أجرة شهر سبتمبر سنة ١٩٥٢ ، فليس أمامه  
إلا أن يدفع الأجرة المتفق عليها في العقد ويرفع دعوى التخفيض . ولا يخبر من ذلك أن يكون  
بيد المستأجر عقد إيجار مكتوب لمستأجر سابق ويشمل أجرة شهر سبتمبر سنة ١٩٥٢ ، فهنا  
إنما يكون دليل إثبات في مصلحته يقدمه للمحكمة في دعوى التخفيض ( انظر في ذلك صمام الدين  
حراس في شرح قانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٥٨ بقرة ٣٨ - بقرة ٤١ - وقرب منصور منصور  
حضور بقرة ٢٠٩ ص ٥٤٠ - ص ٥٤١ ) .

وفي قضية حديثة ادعى المستأجر أن الإيجار يسرى عليه تخفيض يواقع ٢٠٪ وأجرى هذا  
التخفيض من تلقاء نفسه وعرض الأجرة مخفضة على المؤجر ، فامتنع هذا عن تسلم الأجرة  
المخفضة وأنذر المستأجر بفساد الأجرة المتفق عليها خلال المهلة القانونية ، ثم رفع دعوى  
الإخلاء . فقضت المحكمة بالإخلاء على أساس أنه كان يتعين على المستأجر أن يفي بالأجرة المتفق  
عليها ، مترجماً صدور الحكم بالتخفيض في دعوى تخفيض الأجرة التي رفضها ، ثم يعود بعد ذلك  
بما دفعه زائداً ، والقول بغير ذلك يحمل تطبيق القانون موكولاً للأفراد دون القضاء . ثم قالت  
المحكمة بعد ذلك : ومن حيث إن المدعى عليه لم يوف الأجرة كاملة ومضت للمهلة القانونية دون  
الوفاء الكامل ، فإن دعوى الإخلاء تكون قد استقرت لما حقوقاتها ، ويتعين الحكم بالإخلاء  
( مصر الكلية ١٧ يونيو سنة ١٩٦١ دائرة ثانية إيجارات قضية رقم ٢٤٣٠ سنة ١٩٦٠ ) .

(١) سليمان مرقس في إيجار الأماكن بقرة ٤٣ ص ١١٨ .



الإيجار الواقعة على أماكن القسم الثاني من تخفيض أجرة شهر سبتمبر سنة ١٩٥٢ بنسبة ١٥ ٪ إذا كانت هذه العقود مبرمة لمدة تزيد على عشر سنوات . فلو أن بناء تم إنشاؤه في أول يناير سنة ١٩٤٤ أوجر لشخص ليكمل منه مصنعا أو مدرسة أو مستشفى ، وكانت مدة الإيجار عشرين سنة مثلا بأجرة مقدارها خمسون جنها في الشهر ، التزم المستأجر بدفع الأجرة المسماة دون تخفيض ، لا فحسب لغاية أجرة شهر سبتمبر سنة ١٩٥٢ ، بل أيضا لغاية آخر شهر ينتهي به عقد الإيجار ، أى أنه يدفع الأجرة المسماة طوال مدة العشرين سنة المتفق عليها في العقد .

والسبب في عدم تخفيض الأجرة أن المشرع رأى أن عقد الإيجار الذى يبرم لمدة تزيد على عشر سنوات قد خفضت فيه الأجرة فعلا نظرا لطول المدة ، فلا حاجة للمستأجر بتخفيض جديد . هذا إلى أن هناك مؤسسات للبناء تقيم المباني وتؤجرها لمدة طويلة تجاوز عادة عشر سنوات على أن تصبح ملكا للمستأجرين عند نهاية الإيجار ، فتخفيض الأجرة في هذه الحالة قد يترتب عليه بالنسبة إلى هذه المؤسسات إخلال بالتوازن الاقتصادى لعمليات البناء التى تقوم بها . وتقول المدكرة الإيضاحية لتشريع سنة ١٩٥٢ في هذا الصدد : « وقد رأى المشرع . . ألا يسرى هذا الخفض في الحالتين الآتيتين : الاولى . . الثانية - عقود إيجار الأماكن المبرمة لمدة تزيد على عشر سنوات . إذ أنه روعى في تعيين هذه الإيجارات طول المدة ، فضلا عن أن خفض الإيجار في هذه الحالة قد يترتب عليه بالنسبة للمؤسسات المالكة لهذه المباني إخلال في التوازن الاقتصادى لعملية البناء التى قامت بها هذه المؤسسات » . ويمكن القول أيضا إن مدة الإيجار الطويلة روعى فيها أن المستأجر سيستغل العين استغلالا كافيا يحرز به عن تخفيض الأجرة المسماة . ففى المثل المتقدم حصل المستأجر على ميزة محسوسة باستئجاره المبنى لمدة عشرين سنة ، وهى مدة يأمن معها أن يقيم مصنعا يستغله مدة كافية . فلم ير المشرع مقتضيا لأن يجمع المستأجر فى هذه الحالة بين هذه المزية وبين ميزة تخفيض الأجرة . وقد يقال كذلك ان المؤجر عندما أجر البناء لمدة تزيد على عشر سنوات أراد أن يحتاط لنفسه بضمان أجرة معينة لهذه المدة الطويلة حتى يواجه بذلك تكاليف البناء المرتفعة ، فلم ير المشرع أن يضييع عليه ما اصطنعه من حيلة لأمره . أما المؤجر الذى قبل الإيجار لمدة أقل ، قد رضى بأن يعرض نفسه لتقلب الظروف

والقضريات ، فلا يكون في أخذه بتخفيض الأجرة اختلال بثبوته المشروعة أو ضياع الخطة هو نفسه لم يفكر في اتخاذها<sup>(١)</sup> .

هذا ويستوى أن يكون الإيجار لمدة تزيد على عشر سنوات قد صدر قبل صدور تشريع سنة ١٩٥٢ أو صدر بعد صدور هذا التشريع . فلو أن بناء أنشئ في أول يناير سنة ١٩٥٠ وسكنه صاحبه إلى أول يناير سنة ١٩٥٣ ، ثم أجره بعد صدور تشريع سنة ١٩٥٢ لمدة تزيد على عشر سنوات ، لكان للموَجِّر أن يتقاضى الأجرة المسماة كاملة دون تخفيض طول مدة الإيجار ولو زادت هذه الأجرة عن أجرة المثل في شهر سبتمبر سنة ١٩٥٢<sup>(٢)</sup> .

وغنى عن البيان أنه إذا انقضت مدة الإيجار الطويلة التي تزيد على عشر سنوات ، والتي تقاضى فيها الموَجِّر الأجرة المسماة كاملة دون تخفيض ، وامتد الإيجار بعد ذلك بحكم القانون ، خفضت الأجرة طول مدة الامتداد بنسبة ١٥ ٪ ، إذ نكون بانقضاء مدة الإيجار قد خرجنا من نطاق الاستثناء ودخلنا في نطاق القاعدة . وكذلك إذا أخل المستأجر المكان ، وأجره الموَجِّر لمستأجر آخر لمدة لا تزيد على عشر سنوات ، وجب ألا تزيد الأجرة في هذه الحالة عن أجرة شهر سبتمبر سنة ١٩٥٢ مخفضة بنسبة ١٥ ٪ . أما إذا أجره الموَجِّر لمستأجر آخر لمدة تزيد على عشر سنوات ، فإنه يكون حراً في الاتفاق مع المستأجر على مقدار الأجرة دون أن يتقيد في ذلك بأجرة شهر سبتمبر سنة ١٩٥٢ حتى دون تخفيض ، بل يجوز له أن يتفق مع المستأجر على أجرة تزيد على أجرة هذا الشهر<sup>(٣)</sup> .

**القسم الثالث - الأماكن التي أنشئت منذ ١٨ سبتمبر سنة ١٩٥٢**

وكان البدء في إنشائها سابقاً على ١٢ يونيو سنة ١٩٥٨

**٥٩٤ - تحديد أماكن القسم الثالث : رأينا أن المرسوم بقانون رقم ١٩٩**

(١) انظر في هذا المعنى الأخير سليمان مرقس في إيجار الأماكن فترة ٤٥ ص ١٢١ .

(٢) قانون كامل محمد بدوي في قانون إيجار الأماكن فترة ١٢٣ ص ١٥١ .

(٣) ولذا استأجر شخص مكاناً لمدة تزيد على عشر سنوات فلم يكن له حق في تخفيض الأجرة ، وأجر من الباطن هذا المكان لوجزاً منه لمدة لا تزيد على عشر سنوات ، فإن المستأجر من الباطن يكون له الحق في تخفيض الأجرة المطلق عليها أو أجرة المثل في الإيجار من الباطن - لافي الإيجار الأصل - بالنسبة القانونية .

لسنة ١٩٥٢ قد أطلق من قيوده في الأجرة الأماكن التي بدأ إنشاؤها في سبتمبر سنة ١٩٥٢ أو بعد ذلك، وهذا تشجيعاً لحركة البناء كما فعل التشريع الذي قبله : فلم تكن أجور هذه المباني خاضعة لغير قانون العرض والطلب، فارتفعت ارتفاعاً كبيراً ، وجاء الوقت الذي تخفض فيه كما خفضت أجور المباني التي أنشئت منذ أول يناير سنة ١٩٤٤ .

وقد صدر لهذا الغرض القانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٥٨ ، ويعمل به ابتداء من ١٢ يونية سنة ١٩٥٨ ، وهو يضيف إلى قانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ مادة واحدة هي المادة ٥ مكرراً ( ٤ ) ، وتجري على الوجه الآتي :

« تخفض بنسبة ٢٠ ٪ الأجور الحالية للأماكن التي أنشئت منذ ١٨ سبتمبر سنة ١٩٥٢ ، وذلك ابتداء من الأجرة المستحقة عن شهر يولييه سنة ١٩٥٨ » .  
« والمقصود بالأجرة الحالية في أحكام هذه المادة ، الأجرة التي كان يدفعها المستأجر خلال سنة سابقة على تاريخ العمل بهذا القانون أو الأجرة الواردة في عقد الإيجار أيهما أقل » .

« وإذا كان المكان المؤجر لم يكن قد سبق تأجير ، يكون التخفيض بالنسبة المتقدمة على أساس أجرة المثل عند العمل بأحكام هذا القانون » .

« وتعتبر الأماكن منشأة في التاريخ المشار إليه في هذه المادة إذا كان قد انتهى البناء فيها وأعدت للسكنى فعلا في تاريخ ١٨ سبتمبر سنة ١٩٥٢ أو بعده » .

« ولا يسرى التخفيض المشار إليه فيما تقدم بالنسبة إلى ما يأتي : ( أولا ) المباني التي يبدأ في إنشائها بعد العمل بأحكام هذا القانون . ( ثانياً ) عقود الإيجار المبرمة لمدة تزيد على عشر سنوات » .

ويتبين من النصوص المتقدمة الذكر أن الأماكن التي تدخل في هذا القسم الثالث هي الأماكن التي أنشئت منذ ١٨ سنة ١٩٥٢ وكان البدء في إنشائها سابقاً على ١٢ يونيه سنة ١٩٥٨ تاريخ العمل بهذه النصوص . ذلك أن هذه النصوص تخرج من نطاق تطبيقها ، كما رأينا ، المباني التي يبدأ في إنشائها منذ ١٢ يونيه سنة ١٩٥٨ ، فبمفهوم المخالفة يدخل في نطاق تطبيقها المباني التي كان البدء في إنشائها سابقاً على ١٢ يونيه سنة ١٩٥٨ ولولم يتم الإنشاء الا منذ هذا التاريخ .

وتصرح النصوص المتقدمة الذكر ، كما رأينا ، بأن الأماكن تعتبر منشأة منذ

١٨ سبتمبر سنة ١٩٥٢ ، إذا كان قد انتهى البناء فيها وأعلنت للسكنى فعلا في تاريخ ١٨ سبتمبر سنة ١٩٥٢ أوبعده . ويخلص من ذلك أن المكان الذي يكون قد انتهى إنشاؤه منذ ١٨ سبتمبر سنة ١٩٥٢<sup>(١)</sup> يدخل في أماكن القسم الثالث ، ولو كان إنشاؤه قد بدأ قبل هذا التاريخ . وقد رأينا فيما تقدم<sup>(٢)</sup> أن المكان الذي بدأ إنشاؤه قبل ١٨ سبتمبر ١٩٥٢ يدخل في أماكن القسم الثاني ولو كان إنشاؤه لم ينته إلا منذ ١٨ سبتمبر سنة ١٩٥٢ . فيكون هذا المكان داخلا إذن في وقت واحد في أماكن القسم الثاني وفي أماكن القسم الثالث<sup>(٣)</sup> . وقد سبق أن أشرنا إلى عدم اتساق التشريع في هذه المسألة ، وإلى أن القضاء أخضع هذا المكان لأحكام القسم الثاني فتخفيض الأجرة بنسبة ١٥ ٪ لغاية آخر يونيه سنة ١٩٥٨ ، ثم أخضعه لأحكام القسم الثالث فتخفيض الأجرة بنسبة ٢٠ ٪ ابتداء من أول يوليه سنة ١٩٥٨<sup>(٤)</sup> .

(١) وهذا ما قصد إليه المشرع من عبارة « في تاريخ ١٨ سبتمبر سنة ١٩٥٢ أوبعده » الواردة في النص . انظر انتقادا لعبارة النص في سليمان مرقس في إيجار الأماكن فقرة ٤٧ ص ١٢٤ هامش ١ . ويبدو أن عبارة النص واضحة ، فهي تقول : « إذا كان قد انتهى البناء فيها . . في تاريخ ١٨ سبتمبر سنة ١٩٥٢ أوبعده » ، فإذا انتهى البناء قبل هذا التاريخ لم يدخل في نطاق النص .

(٢) انظر آنفا فقرة ٥٨٩ .

(٣) أما إذا تم إنشاء المكان وأعد للسكنى قبل ١٨ سبتمبر سنة ١٩٥٢ ، فإنه يدخل في أماكن القسم الثاني وحده دون أماكن القسم الثالث ، ولو لم يشرع في تأجيرها إلا في ١٨ سبتمبر سنة ١٩٥٢ أو بعد ذلك ، فيكون تخفيض أجرته بنسبة ١٥ ٪ حتى بعد آخر يونيه سنة ١٩٥٨ ، ولا تزيد نسبة التخفيض إلى ٢٠ ٪ لأنه لم يدخل في أماكن القسم الثالث . وقد قضى بأن العبارة التي تم إنشاؤها وأعدت للسكنى قبل ١٨ سبتمبر سنة ١٩٥٢ ولكن لم يشرع في تأجيرها إلا بعد هذا التاريخ ، لا يسرى عليها القانون ٥٥ لسنة ١٩٥٨ ، والذي يسرى هو القانون ١٩٩ لسنة ١٩٥٢ ، ويكون تخفيض الأجرة بنسبة ١٥ ٪ فقط ( مصر الكلية ٢٢ يناير سنة ١٩٦١ دائرة أول إيجارات قضية رقم ٤١٣٠ سنة ١٩٦٠ ) .

(٤) انظر آنفا فقرة ٥٨٩ - وهذا الرأي هو الذي ذهب إليه الأستاذ سليمان مرقس إذ يقول : « وإزاء ازدواج النصوص ، أي إزاء وقوع هذه الفئة من الأماكن تحت مدلول نص كل من قانوني سنة ١٩٥٢ وسنة ١٩٥٨ اللذين يفرض أولهما على هذه الفئة من الأماكن تخفيضاً بنسبة ١٥ ٪ ويفرض الثاني عليها تخفيضاً بنسبة ٢٠ ٪ ، ولضرورة إعمال قصد المشرع من حيث عدم إخضاع أي مبنى إلا لأحد التخفيضين ، يتعين القول بوجود تعارض بين القانونين . ويعتضى رفع هذا التعارض تطبيق القواعد العامة في هذا الشأن ، وهي تقضى بأنه إذا تمارس قانون جديد وقانون سابق فإن الجديد ينسخ السابق نسخاً مطلقاً فيما تمارس فيه . وبناء على ذلك -

- يعتبر قانون سنة ١٩٥٨ نائماً لقانون سنة ١٩٥٢ فيما كان يقضى به هذا الأخير من سريان حكمه على المباني التي بئى في إنشائها قبل ١٨ سبتمبر سنة ١٩٥٢ ولم تم إلا بعد هذا التاريخ .

فيقف ابتداء من ١٢ يونيو سنة ١٩٥٨ سريان قانون سنة ١٩٥٢ على هذه المباني ، ويسرى عليها ابتداء من هذا التاريخ القانون الجديد ، أى أن أجرتها تخفض بنسبة ٢٠٪ بدلا من التخفيض الذي كان سارياً عليها بنسبة ١٥٪ ( سليمان مرقس في إيجار الأماكن بقرة ٤٧ ص ١٢٥ - ص ١٢٦ ) . وانظر أيضاً في هذا المعنى محمد ليبب شنب بقرة ٥٥ ص ٧٢ - وقرب عصام الدين حواس في شرح قانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٥٨ بقرة ١١ - بقرة ١٢ . وقد أخذ القضاء بهذا الرأي . فقضت محكمة مصر الكلية في عدد من القضايا بأن المادة ٥ مكرراً ( ٤ ) المضافة بالقانون ٥٥ سنة ١٩٥٨ نصت على أن تخفض بنسبة ٢٠٪ الأجور الحالية للأماكن التي أنشئت منذ ١٨ سبتمبر سنة ١٩٥٢ ، كما نصت الفقرة الرابعة من المادة ذاتها على تعريف الأماكن التي أنشئت منذ ١٨ سبتمبر سنة ١٩٥٢ بفرقتها بأنها المباني التي يكون قد انتهى البناء فيها وأعدت للسكن فعلا في تاريخ ١٨ سبتمبر سنة ١٩٥٢ أو بعده . وطبقاً لهذه النصوص الواضحة يطبق للقانون ٥٥ سنة ١٩٥٨ على جميع الأماكن التي تم إنشاؤها منذ ١٨ سبتمبر سنة ١٩٥٢ ولو كان قد بئى في إنشائها قبل هذا التاريخ . إلا أنه لما كان القانون ١٩٩ سنة ١٩٥٢ قد نص في المادة ٥ مكرراً ( ١ ) المضافة للقانون ١٢١ سنة ١٩٤٧ على أن تخفض بنسبة ١٥٪ الأجور الحالية للأماكن التي أنشئت منذ أول يناير سنة ١٩٤٤ وذلك ابتداء من الأجرة المستحقة من شهر أكتوبر سنة ١٩٥٢ ، كما نصت المادة ٥ مكرراً ( ٣ ) على أن لا يسرى الخفض المشار إليه في المادتين السابقتين على ما يأتى : أولاً - المباني التي يبدأ في إنشائها بعد العمل بها القانون ٥ . ويؤخذ من النص الأخير بطريق مفهوم مخالفة أن حكم المادة ٥ مكرراً ( ١ ) يسرى على المباني التي بئى في إنشائها قبل ١٨ سبتمبر سنة ١٩٥٢ ولو لم يتم إنشاؤها إلا بعد ذلك . وبين ما تقدم أن المباني التي بئى في إنشائها قبل ١٨ سبتمبر سنة ١٩٥٢ ولم يتم إنشاؤها إلا بعد هذا التاريخ يشملها في الظاهر كل من القانونين ١٩٩ سنة ١٩٥٢ و ٥٥ سنة ١٩٥٨ ، ويسرى عليها كلا التخفيضين . وتنفرد بذلك هذه المباني ومنها عارة المدعى عليه بتخفيض مزدوج ، مع أن إرادة الشارع في المذكرة الإيضاحية للقانون ٥٥ لسنة ١٩٥٨ واضحة في أنه لم يقصد بالتخفيض إلا منع المبالاة في طلب الأجور المرتفعة من الأماكن التي بين تقدير أجرتها متروكاً لإرادة الملاك وحكم ولوحظ فيها المبالاة التي جاوزت حد التخفيض الذي سبق إقراره بالنسبة للمباني التي خضعت لأحكام القانون ١٩٩ سنة ١٩٥٢ . ومن ثم فإن الشرع لم يقصد بإصداره القانون ٥٥ سنة ١٩٥٨ إلى تطبيق أحكامه على المباني التي تكون قد خضعت للتخفيض الذي قرره القانون ١٩٩ سنة ١٩٥٢ . وترتيباً على ما تقدم يتعين الرجوع إلى القواعد الخاصة بالتعارض بين القوانين فيما يتفق بهذه الطائفة من الأماكن . وتقضى هذه القواعد بأن الأصل في نسخ التشريع أن يتم بنص صريح يتضمن تشريع لاحق . وقد يكون النسخ غسبياً ، ولغنى القسنى صورتان : فإما أن يصدر تشريع جديد يشتمل على نص يتعارض تعارضاً تاماً مع نص في التشريع القديم ، وفي هذه الحالة يقتصر النسخ على الحدود التي يتحقق فيها التعارض . وإما أن يصدر تشريع جديد ينظم تنظيمًا كاملاً وضماً من الأوضاع تعرض له تشريع سابق ، وفي هذه الحالة يعتبر التشريع السابق منسوخاً جلة وتفصيلاً ولو اتفقت التعارض بين نصوص هذا التشريع ونصوص التشريع الذي تلاه ( مجموعة الأعمال التحضيرية لقانون المالك الجزء الأول مذكرات الشروح التمهيدية -

= المادة ٢ من القانون الملقى ص ١٩٦ ) . ويعتفى تطبيق القواعد سالفه الذكر يتعين أن يطبق  
 على هذه الطائفة من الأماكن التخفيض بنسبة ١٥٪ حتى آخر يولييه سنة ١٩٥٨ ، ثم بنسبة ٢٠٪ ،  
 ويكون التخفيض الجديد ابتداء من يولييه سنة ١٩٥٨ وذلك عن الأجرة المتفق عليها في العقد  
 أو أجر المثل في أكتوبر سنة ١٩٥٢ إذا لم يكن قد سبق تأجيرها المكان . وحيث إن أماكن النزاع  
 موضوع هذه الدعاوى لم يكن قد سبق تأجيرها في أكتوبر سنة ١٩٥٢ ، ومن ثم يتعين للفصل  
 في النزاع المطروح تقرير أجر المثل لهذه الأماكن في أكتوبر سنة ١٩٥٢ مخفضاً بنسبة ١٥٪  
 حتى آخر يولييه سنة ١٩٥٨ ، ومخفضاً بنسبة ٢٠٪ من أول يولييه سنة ١٩٥٨ ( مصر الكلية  
 ٢٥ مايو سنة ١٩٦٠ دائرة ٥١ قضايا رقم ١٤٤٤ ٢١٠٧٠ و ٢٢٧٣ و ٣١٤٧ و ٥٢٠٧  
 سنة ١٩٥٩ ) . وانظر أيضاً في المعنى نفسه مصر الكلية ٢٩ ديسمبر سنة ١٩٦٠ دائرة ٥٠ قضية  
 رقم ١٧٠٤ سنة ١٩٦٠ .

وهناك رأيان معارضان لهذا الرأي . أحدهما يذهب إلى أن المكان الذي بدأ إنشاؤه قبل ١٨  
 سبتمبر سنة ١٩٥٢ ولم يتم الإنشاء إلا منه هذا التاريخ يدخل في أماكن القسم الثالث دون أماكن  
 القسم الثاني ، فتبقى الأجرة فيه دون تخفيض إلى آخر يولييه سنة ١٩٥٨ ثم تخفض بنسبة ٢٠٪  
 ابتداء من أول يولييه سنة ١٩٥٨ ( مصر الكلية ١٤ أكتوبر سنة ١٩٥٢ دائرة ١٣ قضية  
 رقم ٢٩٨٢ سنة ١٩٥٢ - ١٢ ديسمبر سنة ١٩٥٤ دائرة ١٢ قضية رقم ٥٨٠٠ سنة ١٩٥٢ -  
 وانظر في هذا المعنى كامل محمد بدوي في قانون إيجار الأماكن فقرة ١٧٠ ص ١٤٩ - ص ١٥٠ -  
 وانظر آنفاً فقرة ٥٨٩ في الهامش ) . والرأي الثاني يذهب ، على العكس من الرأي الأول ،  
 إلى أن المكان يدخل في أماكن القسم الثاني دون أماكن القسم الثالث ، فتخفيض الأجرة فيه  
 بنسبة ١٥٪ دون أن تزيد نسبة التخفيض إلى ٢٠٪ من أول يولييه سنة ١٩٥٨ بل تبقى كما كانت  
 ١٥٪ ( مصر الكلية ١٣ ديسمبر سنة ١٩٥٨ دائرة ٤ قضية رقم ٢٧٦٨ سنة ١٩٥٨ - ١٩  
 فبراير سنة ١٩٥٩ دائرة ١٣ قضية رقم ٣٣٣٨ سنة ١٩٥٨ ( أسباب الحكم ) - ٢٦ أبريل  
 سنة ١٩٥٩ دائرة ١٩ قضية رقم ٣٧٩٥ سنة ١٩٥٨ : وقد جاء في هذا الحكم الأخير أن الفقه قد  
 ذهب ، في تفسير نصوص القانونين ١٩٩ لسنة ١٩٥٢ و ٥٥ لسنة ١٩٥٨ في خصوص  
 الأماكن التي بدئ في إنشائها قبل ١٨ سبتمبر سنة ١٩٥٢ ولم تتم إلا بعد ذلك ، إلى القول بأنه  
 لإزاء وقوع هذه الفئة من الأماكن تحت مدلول كل من القانونين المشار إليهما ، والذين يفرض  
 أولهما على هذه الفئة من الأماكن بطريق مفهوم المخالفة من نص المادة ٥ مكرراً ( ٢ ) التي تقضى  
 بأنه لا يسرى على المباني التي يبدأ في إنشائها بعد ١٨ سبتمبر سنة ١٩٥٢ أن هذا الحكم يسرى على  
 المباني التي بدئ في إنشائها دون أن تتم قبل هذا التاريخ - تخفيضاً بنسبة ١٥٪ ، ويفرض الثاني  
 عليها تخفيضاً بنسبة ٢٠٪ ، ولضرورة إعمال قصد المشرع من حيث عدم إخضاع أى مبنى إلا  
 لأحد التخفيضين يتعين القول بوجود تعارض بين القانونين ، ويقضى رفع هذا التعارض بإخضاع  
 هذه الفئة من الأماكن إلى القانون رقم ٩٩ لسنة ١٩٥٢ حتى ١٢ يولييه سنة ١٩٥٨ وهو تاريخ  
 سريان القانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٥٨ ، فيقف إعمال القانون الأول في التاريخ المذكور بالنسبة  
 إليهما ، ويسرى عليها ابتداء من هذا التاريخ القانون الجديد أى أن أجرته تخفض بنسبة ٢٠٪  
 بدلاً من التخفيض الذي كان سارياً عليها بنسبة ١٥٪ . والمحكمة تقرر بداية أنها لا تأخير هذا  
 الرأي ، فإن المادة ٥ مكرراً ( ٣ ) من المرسوم بقانون رقم ١٩٩ لسنة ١٩٥٢ قد نصت  
 على أنه لا يسرى الخفض المشار إليه . . على المباني التي يبدأ في إنشائها بعد ١٨ سبتمبر سنة ١٩٥٢ . =

= ويؤخذ من هذا النص بطريق مفهوم مخالفة أن المباني التي يبنى في إنشائها قبل ١٨ سبتمبر سنة ١٩٥٢ ولم تمّ نهائياً إلا بعد هذا التاريخ تخضع لأحكام هذا القانون ، بمعنى أن الخفض المقرر فيه بنسبة ١٥٪ يسرى عليها . ولما كان ذلك وكانت هذه الفئة من الأماكن قد خضعت فعلاً لأحكام القانون رقم ١٩٩ لسنة ١٩٥٢ دون سواء - ولا يغير من الأمر شيئاً أن الفقرة ٤ من المادة ٥ مكرراً (٤) عبرت عن الأماكن التي يسرى على أجورها الخفض بنسبة ٢٠٪ والتي أنشئت منذ ١٨ سبتمبر سنة ١٩٥٢ أنها الأماكن التي انتهى البناء فيها وأعدت السكن فعلاً في تاريخ ١٨ سبتمبر سنة ١٩٥٢ أو بعده ، لأنه ليس من المقصود عقلاً أن يكون المشرع قد قصد من العبارات المشار إليها أن يبدأ في البناء في ١٨ سبتمبر سنة ١٩٥٢ وأن ينتهي هذا البناء ويعد السكن فعلاً في ذات اليوم المذكور ، لئى أن يتم ذلك في يوم واحد . وإزاء ما اعتري هذا النص من غموض وما شابه من لبس ، يتعين إعمال القواعد العامة في التفسير ، والتي تقضي بالرجوع إلى الأعمال التحضيرية والمذكرات الإيضاحية والتفسيرية لكشف عن الحكمة التشريعية التي يهدف إليها المشرع من هذا النص الفاضل . لما كان ذلك ، وكان ما قصده المشرع هو تنظيم أجور الأماكن التي لم يشملها تنظيم القانون رقم ١٩٩ لسنة ١٩٥٢ ، وكان عقار الزراع قد خضع فعلاً لأحكام القانون الأخير ، ومن ثم لا يكون المشرع قد أراد من العبارات المنوّه عنها في الفقرة ٤ من المادة ٥ مكرراً (٤) مخالفة قصد الذي أبانته المذكرة الإيضاحية للقانون الجديد وإخضاع عقار الزراع لقانون الأخير . والذي يؤكد هذا النظر أن للرأي الآخر يؤدي إلى نتائج خطيرة ، هي أن أجرة هذه الأماكن ستخضع أولاً للخفض بنسبة ١٥٪ ، وعند إعمال نصوص القانون الجديد ستكون الأجرة التي يدفعها المستأجر خلال سنة سابقة على تاريخ السبل بهذا القانون أقل من الأجرة الواردة في عقد الإيجار ، ولذلك يحتمل الخفض بنسبة ٢٠٪ من الأجرة التي يدفعها المستأجر خلال المدة المذكورة وفقاً لما نصت عليه الفقرة ٢ من القانون الجديد . ومؤدى ذلك أن أجرة العقار ستخفض بنسبة ٣٥٪ ، وهو ما لم يقصده المشرع إطلاقاً لما فيه من إرهاب كبير لملك هذه الأماكن - انظر أيضاً في نفس المنى بمصر الكلية ٩ ديسمبر سنة ١٩٥٩ دائرة ٥٢ قضية رقم ١٧١١ سنة ١٩٥٩ - ١٢ مارس سنة ١٩٤٥ دائرة ٥٢ قضية رقم ٩٠٤ سنة ١٩٥٩ .

والرأي الأول من هذين الرأيين يهدر صراحة النصوص ، إذ المكان الذي بدأ إنشاؤه قبل ١٨ سبتمبر سنة ١٩٥٢ يدخل قطعاً في أماكن القسم الثاني بصريح نص تشريع سنة ١٩٥٢ ولو لم يتم إنشاؤه إلا منذ هذا التاريخ . والرأي الثاني ، على العكس من ذلك ، لا يمتد إلا بأن المكان قد بدأ إنشاؤه قبل ١٨ سبتمبر سنة ١٩٥٢ فيقتصر على إدخاله في أماكن القسم الثاني ، ويغفل أن المكان قد تمّ إنشاؤه منذ ١٨ سبتمبر سنة ١٩٥٢ مما يستوجب إدخاله في أماكن القسم الثالث . والواجب الاعتداد بكل من التاريخين ، فإدام المكان قد بدأ إنشاؤه قبل ١٨ سبتمبر سنة ١٩٥٢ ، فهو يدخل قطعاً في أماكن القسم الثاني . ومادام لم يتمّ إنشاؤه إلا منذ ١٨ سبتمبر سنة ١٩٥٢ ، فهو يدخل قطعاً كذلك في أماكن القسم الثالث . وإذا كان يدخل قطعاً في أماكن القسم الثاني ، وكذلك يدخل قطعاً في أماكن القسم الثالث ، لم يبق إلا أن تطبق عليه أحكام القسم الثاني مادام داخلاً في هذا القسم وحده ، حتى إذا ما دخل في القسم الثالث طبقت عليه أحكام هذا القسم دون أحكام القسم الثاني لأن الأحكام الأولى تتسخ الأحكام الأخيرة .

فأما كن القسم الثالث إذن فستان: (الفترة الأولى) بدأ إنشاؤها قبل ١٨ سبتمبر سنة ١٩٥٢ وتم الإنشاء منذ هذا التاريخ، وهذه تخضع لأحكام القسم الثاني حتى آخر يونيه سنة ١٩٥٨ فتخفيض أجورها بنسبة ١٥ ٪ ، ثم تخضع لأحكام القسم الثالث منذ أول يولييه سنة ١٩٥٨ فتخفيض أجرتها بنسبة ٢٠ ٪ . (والفترة الثانية) بدأ إنشاؤها منذ ١٨ سبتمبر سنة ١٩٥٢ وقبل ١٢ يونيه سنة ١٩٥٨ ، ولو كان إنشاؤها لم يتم إلا منذ ١٢ يونيه سنة ١٩٥٨ ، وهذه لا تخضع إلا لأحكام القسم الثالث . ومن ثم تكون أجورها حرة من كل قيد نائية آخر يونيه سنة ١٩٥٨ ، ثم تخضع هذه الأجور بنسبة ٢٠ ٪ ابتداء من أول يولييه سنة ١٩٥٨<sup>(١)</sup>، وسنرى تفصيل ذلك فيما يلي .

**٥٩٥ — الحد الأقصى للأجور أما كن القسم الثالث :** تقدم أن قانون سنة ١٩٥٨ يقضى بتخفيض أجور أما كن القسم الثالث بنسبة ٢٠ ٪ ابتداء من الأجرة المستحقة عن شهر يولييه سنة ١٩٥٨ . فيجب إذن في تحديد أجور أما كن القسم الثالث التمييز بين الأجور المستحقة لغاية آخر شهر يونيه سنة ١٩٥٨ والأجور المستحقة ابتداء من أول شهر يولييه سنة ١٩٥٨ .

**٥٩٦ — الأجور المستحقة لغاية آخر شهر يونيه سنة ١٩٥٨ :** قبل صدور قانون سنة ١٩٥٨ كانت أجور أما كن القسم الثالث لا قيد عليها ، ولا تخضع إلا لقانون العرض والطلب . ويستثنى من ذلك الأماكن التي بدأ إنشاؤها قبل ١٨ سبتمبر سنة ١٩٥٢ وتم الإنشاء بعد ذلك ، فهذه كانت تدخل أيضاً في أما كن القسم الثاني وتخضع أجورها بنسبة ١٥ ٪ من أجرة شهر سبتمبر سنة ١٩٥٢ ابتداء من الأجرة المستحقة عن شهر أكتوبر سنة ١٩٥٢ ، وقد سبق بيان ذلك . وفيما هنا الاستثناء تكون أجور أما كن القسم الثالث حرة من كل قيد ، وما اتفق عليه المؤجر والمستأجر من تحديد لمقدار الأجرة يسرى عليهما دون زيادة

(١) وتدخل في هذه الأماكن المساكن الشمية ، بالرغم من أن أجورها تخففة أصلاً . وتقول المذكرة الإيضاحية للقانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٥٨ في هذا الصدد : « ومع سيطرة المساكن الشمية التي تقوم بها الهيئات العامة والتي تعد لها إيجاراً مخففاً يبعد عن شدة الاستغلال والمغالة ، فقد روي أيضاً سريان أحكام هذا القانون بالتخفيض عليها مراعاة لحالة ساكنها ، وتحقيقاً لأهداف الحكومة في تحقيق الوسائل اللازمة لتخفيض تكاليف المعيشة » .



أو نقص . فلو أن منزلاً بدأ إنشاؤه في ١٨ سبتمبر سنة ١٩٥٢ أو بعد ذلك، وأجر بعد إتمام الإنشاء لمدة ستة مثلاً ، فإن للمتعاقدين الحرية التامة في الاتفاق على مقدار الأجرة، وتبعية الأجرة المتفق عليها سارية طول مدة الإيجار . فإذا انقضت المدة ، جاز للمؤجر أن يؤجر المنزل من جديد، لنفس المستأجر أو لمستأجر آخر ، بأجرة تعادل الأجرة الأولى أو تزيد أو تنقص . أما إذا انقضت المدة وجدد الإيجار تجديداً ضمنياً ، أو امتد بحسب الاتفاق ، أو امتد بحكم التشريعات الاستثنائية ، فإن الأجرة الأولى تبقى سارية ، لا بموجب أحكام التشريعات الاستثنائية فإن هذه لا توضع قيوداً على الأجرة كما قلنا، ولكن بموجب الأحكام العامة فهي تقضى بأن الأجرة تبقى كما هي في حالة التجديد الضمني وفي حالة الامتداد . ويلاحظ بوجه خاص أن المستأجر يستطيع البقاء في العين بعد انقضاء المدة ، لأن الإيجار يمتد بحكم التشريعات الاستثنائية ، ولا يستطيع المؤجر أن يزيد الأجرة أثناء هذا الامتداد ، لأن امتداد الإيجار ، سواء كان امتداداً اتفاقياً أو كان امتداداً بحكم القانون ، يكون بنفس الأجرة كما سبق القول . هذا إلى أنه لو أجزنا للمؤجر أن يزيد الأجرة مدة الامتداد بحكم القانون ، لاستطاع عن طريق غير مباشر إخراج المستأجر من العين بالمبالغة في زيادة الأجرة<sup>(١)</sup> . فإذا أخل المستأجر العين ، جاز للمؤجر عند ذلك أن يؤجرها لمستأجر جديد بأجرة أعلى كما قلنا . وهكذا يبقى المؤجر حراً في تأجير المنزل بأية أجرة يتفق عليها مع المستأجر إلى آخر شهر يونيه سنة ١٩٥٨ .

#### ٥٩٧ - المؤجور المستحق من أول يولييه سنة ١٩٥٨ : هنا أيضاً يجب

التمييز بين الأماكن التي بدأ إنشاؤها قبل ١٨ سبتمبر وتم الإنشاء منذ هذا التاريخ ، والأماكن التي لم يبدأ إنشاؤها إلا منذ ١٨ سبتمبر سنة ١٩٥٢ :

فبالنسبة إلى الأماكن الأولى تقدم القول إن أجورها تخفض ابتداء من شهر أكتوبر سنة ١٩٥٢ بنسبة ١٥ ٪ من أجرة شهر سبتمبر سنة ١٩٥٢ ، ويبقى هنا التخفيض سارياً إلى آخر شهر يونيه سنة ١٩٥٨ . وابتداء من شهر يولييه سنة ١٩٥٨ يكون التخفيض بنسبة ٢٠ ٪ من أجرة شهر سبتمبر سنة ١٩٥٢ بدلاً من ١٥ ٪ .

(١) سليمان مرقس في إيجار الأماكن فقرة ٤٨ ص ١٢٧ .

أما بالنسبة إلى الأماكن الأخرى التي لم يبدأ إنشاؤها إلا منذ ١٨ سبتمبر سنة ١٩٥٢ وبقيت أجورها حرة إلى آخر شهر يونيه سنة ١٩٥٨ كما سبق القول، فإن أجورها ابتداء من شهر يوليه سنة ١٩٥٨ يجب تخفيضها بنسبة ٢٠٪ من أجره الأساس. وأجرة الأساس هنا، كما يقول النص، هي «الأجرة التي كان يدفعها المستأجر خلال سنة سابقة على تاريخ العمل بهذا القانون» (قانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٥٨) أو الأجرة الواردة في عقد الإيجار أيهما أقل. وقد غاير المشرع أجره الأساس هنا عما هي في التشريعين السابقين، ففي هذين التشريعين أجره الأساس هي أجره شهر معين، شهر أبريل سنة ١٩٤١ في تشريع سنة ١٩٤٧ وشهر سبتمبر سنة ١٩٥٢ في تشريع سنة ١٩٥٢. أما في تشريع سنة ١٩٥٨ الذي نحن بصدده، فلو جعل المشرع أجره الأساس هي أجره شهر معين لكانت أجره شهر يونيه سنة ١٩٥٨. ولأخذ بالأجرة الواردة في عقود الإيجار عن هذا الشهر، حتى لو ثبت أن هذه الأجرة مبالغ فيها وقد اصطنعها المؤجرون وفرضوا على المستأجرين كتابتها في عقود الإيجار عندما أحسوا أن قانون سنة ١٩٥٨ في طريقه إلى الصلور، وهو قانون - لامرسم بقانون كتشريع سنة ١٩٥٢ السابق عليه - القلي اعاده ومروده على مراحل التشريعية وقتا ذاع فيه خبره فاستعد المؤجرون لتلافى نتائجه. لذلك رجع المشرع إلى سنة سابقة على تاريخ العمل بهذا القانون، والمقصود بهذه العبارة السنة السابقة على ١٢ يونيه سنة ١٩٥٨<sup>(١)</sup>. فإذا كانت الأجرة الواردة في عقد الإيجار أكبر من الأجرة التي كان المستأجر يدفعها في أي شهر خلال السنة التي تبدأ من ١٢ يونيه سنة ١٩٥٧ وتنتهي في ١١ يونيه سنة ١٩٥٨، أخذ بالأجرة الأقل. فلو ثبت أن الأجرة الواردة في عقد الإيجار هي ٢٠ جنبها في الشهر<sup>(٢)</sup>،

(١) كان الأولى أن يقول المشرع «السنة السابقة» بدلا من «سنة سابقة»، لأن العبارة الأخيرة توهم أن المقصود هو أية سنة سابقة على ١٢ يونيه سنة ١٩٥٨، فنصل بذلك إلى سنة ١٩٥٦ وما قبلها. ولكن يبدو أن يكون المشرع قد قصد إلى ذلك، وقد ورد في المذكرة الإيضاحية لقانون المذكور في هذا الصدد: «والمقصود بالأجرة الحالية الأجرة التي كان يدفعها المستأجر تلك خلال سنة سابقة من تاريخ العمل بهذا القانون». فالسنة يجب إذن أن تكون من تاريخ العمل بالقانون، أي تسبق مباشرة هذا التاريخ.

(٢) ويقتض كبراً أن تكون هذه الأجرة الواردة في عقد الإيجار أجره صورية، فرفض للتوثر على المستأجر كتابتها توقفاً لصلور القانون، ولا يقصد أن يتقاضاها فعلا من المستأجر، وإنما يقصد أن يكون التخفيض على أساسها عند صلور القانون.

وأن الأجرة التي كان يدفعها هذا المستأجر ، أو مستأجر آخر قبله ، في شهر يناير سنة ١٩٥٨ هي ١٨ جنيا شهر ، وفي شهر يولي سنة ١٩٥٧ هي ١٥ جنيا في الشهر ، اعتد بأجرة شهر يولي سنة ١٩٥٧ وهي ١٥ جنيا في الشهر لأنها الأجرة الأقل ، واعتبرت هي أجرة الأساس فتخفص بنسبة ٢٠٪ (١) . ولو ثبت على العكس من ذلك أن المستأجر كان يدفع للمالك طول المدة من ١٢ يونيه سنة ١٩٥٧ إلى آخر فبراير سنة ١٩٥٨ ٢٠ جنيا في الشهر ، ثم حرر هو أو مستأجر جديد مع المالك عقد إيجار من أول مارس سنة ١٩٥٨ بأجرة مخفضة مقدارها ١٨ جنيا في الشهر ، فإن الأجرة التي يعتد بها هي الأجرة الأدنى الواردة في عقد الإيجار وهي ١٨ جنيا في الشهر ، وتكون هي أجرة الأساس تخفص بنسبة ٢٠٪ (٢) .

وإذا كان المكان المؤجر لم يسبق تأجيره ، كأن كان قد أنشئ قبل صدور قانون سنة ١٩٥٨ بمدة وجيزة بقي في أنشائها خاليا ، أو بدأ إنشاؤه قبل ١٢ يونيه سنة ١٩٥٨ ولم يتم الإنشاء إلا بمط هذا الطريق ، لو كان ملحقاً من مدة طويلة ولكن المؤجر كان يخلطه طول هذه المدة ولم يجر فيه الإيجار لا يحد صدور تشريع سنة ١٩٥٨ ، فإن القانون يقول في هذا الصدد ما يأتي : « وإذا كان المكان المؤجر لم يكن قد سبق تأجيره ، يكون التخفيض بالنسبة المقدمة على أساس أجرة المثل عند العمل بأحكام هذا القانون » . فتكون أجرة الأساس إذن هي أجرة المثل في شهر يونيه سنة ١٩٥٨ ، وتخفص بنسبة ٢٠٪ . فإذا كان المكان المؤجر قد سبق تأجيره بعضاً من السنة السابقة هل ١٢ يونيه سنة ١٩٥٨ ، إلى آخر شهر مارس ١٩٥٨ مثلاً ، ثم خلا وبقي خالياً إلى وقت صدور القانون ،

(١) انظر في هذا المعنى كامل محمد بدوي في قانون إيجار الأماكن فقرة ١٧٧ ص ١٥٧ - وانظر عكس ذلك مصر الكلية (٢) وقد قضت بأنه لا يعدل من الأجرة المسماة في العقد الحال الموجود وقت العمل بالقانون إلا إذا كانت الأجرة استقرت سنة كاملة قبل صدور القانون ، بحيث تصيح مقبلاً للمفاضلة بينها وبين الأجرة المسماة في العقد موضوع النزاع ، فيرجع بينهما على أساس أيهما أقل ، فإذا لم تكن الأجرة المدعاة قبل التصاقد أجرة سنة كاملة فلا تصلح هذه المفاضلة أمام صراحة النص (مصر الكلية ٢٤ ديسمبر سنة ١٩٥٨ المحاماة ٤ رقم ٥٢ ص ٤١٩) . وانظر في هذا المعنى التي قضت به المحكمة محمد لبيب شنب فقرة ٥٥ ص ٧١ .

(٢) ويلعب بعض الفقهاء إلى أنه كان جديراً بالشرح ، حيث يثبت أن الأجرة السابقة كانت أجرة حقيقية ، وأن المؤجر قد قبل بعد مدة من إبرام العقد تخفيضها ، أن يعتد بالأجرة السابقة لا بالأجرة المخفضة (سليمان مرقس في إيجار الأماكن فقرة ٤٩ ص ١٣٠) .

فيبدو أن أجرة الأساس تكون في هذه الحالة هي أجرة المثل في شهر يونيه سنة ١٩٥٨ أو الأجرة السابقة (أجرة مارس سنة ١٩٥٨) أيهما أقل ، وتخفض بنسبة ٢٠ ٪ . وكذلك يكون الحكم لو كان المكان خالياً إلى آخر شهر مارس سنة ١٩٥٨ مثلاً ثم أجرة بعد ذلك ، فتكون أجرة الأساس في هذه الحالة أجرة شهر يونيه سنة ١٩٥٨ أو أجر المثل في أي شهر كان المنزل فيه خالياً من شهور السنة السابقة ، أيهما أقل ، وتخفض بنسبة ٢٠ ٪ . ويخلص من ذلك أن أجرة الأساس في قانون سنة ١٩٥٨ هي الأجرة الفعلية أو أجرة المثل لأي شهر من شهور السنة السابقة على ١٢ يونيه سنة ١٩٥٨ تكون الأجرة فيه هي الأجرة الأقل في كل هذه الشهور<sup>(١)</sup> .

وتخفيض أجر الأساس بنسبة ٢٠ ٪ يتم بحكم القانون منذ أجرة شهر يوليه سنة ١٩٥٨ ، كما هو الأمر في تشريع سنة ١٩٥٢ . وقد يحتاج المستأجر مع ذلك إلى رفع دعوى على المؤجر إذا نازعه هذا في وجوب التخفيض ، فلماذا قضى للمستأجر بالتخفيض كان ذلك ابتداء من شهر يوليه سنة ١٩٥٨ لامن وقت رفع الدعوى ، وقد سبق تفصيل ذلك عند الكلام في تشريع سنة ١٩٥٢<sup>(٢)</sup> . فلو أن منزلاً كان في شهر يونيه سنة ١٩٥٨ مؤجراً بمبلغ ٢٥ جنيناً في الشهر ، وكانت

(١) وفي دعوى تخفيض إيجار استند المستأجر إلى أن المنزل كانت وزارة الحربية قد استولت عليه وقدرت تمويصاً عن الاستيلاء ، ويعتبر هذا التمويص هو أجرة المثل ولم تحصل المعارضة فيه وأصبح نهائياً ، وطلب تقدير الأجرة على هذا الأساس . والمحكمة رأت أنه لا يوجد في أوراق الدعوى عقد إيجار عن شقة النزاع عن المدة السابقة على تاريخ العمل بالقانون ، كما لا توجد أجرة كان يدفعها مستأجر خلال السنة السابقة على تاريخ العمل بالقانون . ولا يمكن القول بأن مقابل الاستيلاء يعتبر أجرة أي أن التمويص يعتبر أجر المثل الذي يقاس عليه في حساب أجرة الشقة ، لأنه قد روعي في هذا التمويص عدة عوامل واعتبارات تخرجه عن التماس وتباعد بينه وبين التقدير الحقيقي لأجر المثل ، لأن المبنى كان مستول عليه كوحدة لجميع شققه ، والتمويص لم يدخل فيه تقدير الأدوات الحديثة والكالية التي يستفيد منها الأفراد عند التأجير . كما أن استهلاك الوزارة المبنى يقوم على أساس أوقات العمل الرسمية خلافاً لاستهلاك الأفراد . وحيث إنه إذا لم توجد عقود كتابية أو تضرر الحصول عليها ، جاز إثبات الأجرة والتكاليف الإضافية بجميع طرق الإثبات ، لذلك عينت المحكمة خبيراً لتقدير أجر المثل لشقة النزاع وحسنت على أساس تقديره ( مصر الكلية ٣٠ سبتمبر سنة ١٩٦١ دائرة ثانية إيجارات قضية رقم ٨٩٥ سنة ١٩٥٩ ) .

(٢) انظر آنفاً فقرة ٥٩٢ .

هذه هي الأجرة الأقل في كل شهور السنة السابقة ، فإن أجرة هذا المنزل تنزل من تلقاء نفسها دون حاجة لأي إجراء إلى ٢٠ جنيا في الشهر ابتداء من شهر يولييه سنة ١٩٥٨ ، وتبقى كذلك طول مدة الإيجار الساري . فإذا انقضت مدة هذا الإيجار ، وأراد المستأجر البقاء في العين فامتد الإيجار بحكم القانون ، أو كان الإيجار ممتدا بحكم القانون وقت صدور تشريع سنة ١٩٥٨ ، بقيت الأجرة ٢٠ جنيا في الشهر طول مدة الامتداد . فإذا أخلى المستأجر العين ، وأراد المؤجر إيجارها من جديد ، فإنه لا يستطيع أن يزيد الأجرة على ٢٠ جنيا في الشهر ، فقد تحدت أجرة العين بهذا المقدار منذ شهر يولييه سنة ١٩٥٨ ، ولا يجوز الزيادة عليه ، لا بالنسبة إلى نفس المستأجر ولا بالنسبة إلى أى مستأجر آخر يأتي بعده . وقد سبق بيان كل هذا في صدد تشريع سنة ١٩٥٢ ، والأحكام واحدة في الحالتين<sup>(١)</sup> .

#### ٥٩٨ - استثناء الأماكن المؤجرة لمدة تزيد على عشر سنوات منه

**تخفيض الأجرة :** والأحكام واحدة أيضاً في التشريعين فيما يتعلق باستثناء الأماكن المؤجرة لمدة تزيد على عشر سنوات من تخفيض الأجرة . فنتشريع سنة ١٩٥٨ ، كتشريع سنة ١٩٥٢ ، يقضى بالأمر يسرى التخفيض بالنسبة إلى عقود الإيجار المبرمة لمدة تزيد على عشر سنوات . فلو أن شركة بناء أقامت مبنى في أول يناير سنة ١٩٥٣ وأجرته لمدة عشرين سنة ، فإن الأجرة تبقى صارية كما هي دون تخفيض طول مدة الإيجار ، أى لغاية آخر ديسمبر سنة ١٩٧٢ ، ولا تخفض ابتداء من أول يولييه سنة ١٩٥٨ كما كانت تخفض لو أن الإيجار كان لمدة لا تزيد على عشر سنوات . وقد بينا الأسباب التي دعت المشرع إلى هذا الاستثناء عند الكلام في تشريع سنة ١٩٥٢<sup>(٢)</sup> .

ويستوى أن يكون الإيجار لمدة تزيد على عشر سنوات قد صدر قبل صدور تشريع سنة ١٩٥٨ أو بعد صدوره . كذلك إذا انقضت مدة الإيجار الطويلة التي تزيد على عشر سنوات ، وامتد الإيجار بعد ذلك بحكم القانون ، خفضت

(١) انظر آنفاً فقرة ٥٩٢ .

(٢) انظر آنفاً فقرة ٥٩٣ .

الأجرة طول مدة الامتداد بنسبة ٢٠ ٪ إذ تكون بانقضاء مدة الإيجار قد خرجنا من نطاق الاستثناء ودخلنا في نطاق القاعدة . وكذلك إذا أجرة الموثجر المكان لمستأجر جديد لمدة لا تزيد على عشر سنوات ، فإنه يجب تخفيض الأجرة بنسبة ٢٠ ٪ ، أما إذا أجره لمدة تزيد على عشر سنوات مرة ثانية فإنه لا يتقيد في تحديد الأجرة بأي قيد . وقد سبق بيان كل ذلك عند الكلام في تشريع سنة ١٩٥٢<sup>(١)</sup> .

### القسم الرابع - الأماكن التي أنشئت منذ ١٢ يونيو سنة ١٩٥٨ وكان لهذه في إنشائها سابقا على ٥ نوفمبر سنة ١٩٦١

٥٩٩ - **تقرير أماكنه القسم الرابع** : رأينا أن القانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٥٨ **لد إيجار المباني التي بدأ إنشائها في ١٢ يونيو سنة ١٩٥٨** من قيود الأجرة تشجيعاً لحركة البناء ، كما فُلت التشريعات السابقة . فكان طبيعياً أن ترتفع أجور هذه المباني ، وكان طبيعياً أيضاً أن يصدر بعد فترة من الوقت تشريع يخفض أجورها . وقد صدر هذا التشريع ، وهو القرار بقانون رقم ١٦٨ لسنة ١٩٦١ ، صدر في ٢ نوفمبر سنة ١٩٦١ ، ويعمل به ابتداء من ٥ نوفمبر سنة ١٩٦١ تاريخ نشره في الجريدة الرسمية . وصدر بعد فترة أقصر من الفترة التي مرت ما بين تشريع سنة ١٩٤٧ وتشريع سنة ١٩٥٢ والفترة التي مرت ما بين تشريع سنة ١٩٥٢ وتشريع سنة ١٩٥٨ . ويكاد يكون مطاباً لتشريع سنة ١٩٥٨ حتى في ألفاظه . فالمادة الأولى منه تضيف مادة جديدة إلى قانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ، هي المادة ٥ مكرراً (٥) ، وتجري على الوجه الآتي :

« تخفيض بنسبة ٢٠ ٪ الأجور الحالية للأماكن التي أنشئت بعد العمل بالقانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٥٨<sup>(٢)</sup> المشار إليه وذلك ابتداء من الأجرة المستحقة عن الشهر التالي لتاريخ العمل بهذا القانون »<sup>(٣)</sup> .

(١) انظر كفاً فقرة ٥٩٣ .

(٢) تاريخ العمل بالقانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٥٨ هو يوم ١٢ يونيو سنة ١٩٥٨ .

(٣) الشهر التالي لتاريخ العمل بهذا القانون - أي قانون رقم ١٦٨ لسنة ١٩٦١ -

هو شهر ديسمبر سنة ١٩٦١ .

« والمقصود بالأجرة الحالية في أحكام هذه المادة الأجرة التي كان يدفعها المستأجر خلال سنة سابقة على تاريخ العمل بهذا القانون أو الأجرة الواردة في عقد الإيجار أيهما أقل » .

« وإذا كان المكان الموَجَّر لم يكن قد سبق تأجير ، يكون التخفيض بالنسبة المتقدمة على أساس أجرة المثل عند العمل بأحكام هذا القانون » .

« وتعتبر الأماكن منشأة في التاريخ المشار إليه في هذه المادة إذا كان قد انتهى البناء فيها وأعدت للسكنى فعلا بعد العمل بالقانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٥٨ المشار إليه » .

« ولا يسرى التخفيض المشار إليه فيما تقدم بالنسبة إلى ما يأتي : ( أولا ) المباني التي يبدأ في إنشائها بعد العمل بأحكام هذا القانون . ( ثانياً ) عقود الإيجار المبرمة لمدة تزيد على عشر سنوات » .

ثم نصت المادة الثانية من القرار بقانون رقم ١٦٨ لسنة ١٩٦١ على ما يأتي :  
« يعاقب بالحبس مدة لا تزيد على ثلاثة أشهر وبغرامة لا تجاوز مائتي جنيه أو بإحدى هاتين العقوبتين كل موَجَّر خالف أحكام المادة السابقة » (١) .

ويتبين من النصوص المتقدمة الذكر أن الأماكن التي تدخل في القسم الرابع هي الأماكن التي أنشئت منذ ١٢ يونيو سنة ١٩٥٨ وكان البدء في إنشائها سابقاً على ٥ نوفمبر سنة ١٩٦١ . فتدخل إذن الأماكن التي تم إنشاؤها منذ ١٢ يونيو سنة ١٩٥٨ ، ولو كان إنشاؤها قد بدأ قبل هذا التاريخ . وقد رأينا فيما تقدم أن المكان الذي يبدأ إنشاؤه قبل ١٢ يونيو سنة ١٩٥٨ يدخل في أماكن القسم الثالث ، ولو لم يتم إنشاؤه إلا منذ ١٢ يونيو سنة ١٩٥٨ (٢) . ومن ثم يكون المكان الذي بدأ إنشاؤه قبل ١٢ يونيو سنة ١٩٥٨ ولم يتم الإنشاء إلا منذ هذا التاريخ داخلاً في أماكن كل من القسم الثالث والقسم الرابع ، فتخفيض أجرته بنسبة

(١) ويلاحظ أن نص هذه المادة مطابق لنص المادة ١٦ من قانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ والمطابقة بالقانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٥٨ . فكان يمكن تعطيل نص المادة ١٦ المذكورة تعديلاً ثانياً ، كالتعديل السابق الذي أجرى عند صدور قانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٥٨ ، بإضافة المادة ٥ مكرراً (٥) إلى المواد التي تستوجب مخالفة أحكامها توقيع العقوبة على المَوَجِّر .

(٢) انظر آنفاً فقرة ٥٩٤ .

٢٠ ٪ ، لا فحسب ابتداء من شهر ديسمبر سنة ١٩٦١ باعتباره من أماكن القسم الرابع ، بل قبل ذلك ابتداء من شهر يولييه سنة ١٩٥٨ باعتباره من أماكن القسم الثالث . وقد رأينا نظراً لذلك أن المكان الذي يبدأ إنشاؤه قبل ١٨ سبتمبر سنة ١٩٥٢ ولم يتم الإنشاء إلا منذ هذا التاريخ يدخل في أماكن كل من القسم الثاني والقسم الثالث ، فتخفيض أجرته بنسبة ١٥ ٪ باعتباره من أماكن القسم الثاني ، ثم بنسبة ٢٠ ٪ باعتباره من أماكن القسم الثالث . أما هنا فالتخفيض يكون بنسبة واحدة هي ٢٠ ٪ ، سواء باعتبار المكان من القسم الثالث أو باعتباره من القسم الرابع ، إذ لم تتغير نسبة التخفيض في القسم الرابع عنها في القسم الثالث كما تغيرت في القسم الثاني عنها في القسم الثالث .

فأماكن القسم الرابع إذن فتان على النحو الذي رأيناه في أماكن القسم الثالث : ( الفئة الأولى ) بدأ إنشاؤها قبل ١٢ يونيه ١٩٥٨ وتم الإنشاء منذ هذا التاريخ . ( والفئة الثانية ) بدأ إنشاؤها منذ ١٢ يونيه سنة ١٩٥٨ وقبل ٥ نوفمبر سنة ١٩٦١ ولو تم إنشاؤها منذ ٥ نوفمبر سنة ١٩٦١<sup>(١)</sup> .

٦٠٠ — الحد الأقصى لمؤجور أماكن القسم الرابع : رأينا أن القانون رقم ١٦٨ لسنة ١٩٦١ يقضي بتخفيض أجور أماكن القسم الرابع بنسبة ٢٠ ٪ ابتداء من شهر ديسمبر سنة ١٩٦١ : فيجب إذن في تحديد أجور أماكن القسم الرابع التمييز بين الأجور المستحقة لغاية آخر شهر نوفمبر سنة ١٩٦١ والأجور المستحقة من أول شهر ديسمبر سنة ١٩٦١ ، كما فعلنا بالنسبة إلى التشريعات السابقة .

٦٠١ — الأجور المستحقة لغاية آخر شهر نوفمبر سنة ١٩٦١ : قبل صدور تشريع سنة ١٩٦١ كانت أجور أماكن القسم الرابع غير مقيلة ، ولا تخضع لإلحاقهم العرض والطلب . فما اتفق عليه المؤجر والمستأجر من تحديد لحدود الأجرة يسرى دون زيادة أو نقص . فإذا انقضت مدة الإيجار ، وبقي المستأجر

(١) وذلك لأن القانون رقم ١٦٨ لسنة ١٩٦١ لم يخرج من نطاق تطبيقه إلا المباني التي بدأ إنشاؤها منذ ٥ نوفمبر سنة ١٩٦١ ، فدخل في نطاق تطبيق القانون بدلالة مفهوم المخالفة المباني التي بدأ إنشاؤها قبل ٥ نوفمبر سنة ١٩٦١ ولو تم إنشاؤها في ٥ نوفمبر سنة ١٩٦١ أو بعد ذلك .



في العين فامتد الإيجار بحكم القانون، بقيت الأجرة كما هي طول مدة الامتداد .  
 وإذا خرج المستأجر من العين جاز للمؤجر أن يؤجرها لمستأجر جديد بالأجرة  
 التي يتفق معه عليها ، ولو زادت أو نقصت عن الأجرة الأولى . وهكذا يبقى  
 المؤجر حراً في تأجير العين بأية أجرة يتفق عليها مع المستأجر إلى آخر شهر نوفمبر  
 سنة ١٩٦١<sup>(١)</sup> . وقد تقدم بيان نظير هذه الأحكام في أماكن القسم الثالث ،  
 فما قلناه هناك يقال هنا<sup>(٢)</sup> .

ويستثنى من أماكن القسم الرابع الأماكن التي بدأ إنشاؤها قبل ١٢ يونيه  
 سنة ١٩٥٨ ولم يتم الإنشاء إلا منذ هذا التاريخ ، وهي أماكن الفئة الأولى التي تقدم  
 ذكرها . فهذه لا تكون أجورها حرة في الفترة ما بين شهر يولييه سنة ١٩٥٨  
 وشهر نوفمبر سنة ١٩٦١ ، إذ هي تعتبر في هذه الفترة من أماكن القسم الثالث  
 كما قلنا . ومن ثم تخفض أجورها بنسبة ٢٠٪ طوال هذه الفترة باعتبارها من  
 أماكن القسم الثالث ، ويستمر التخفيض بالنسبة عينها ابتداء من شهر ديسمبر سنة  
 ١٩٦١ باعتبارها من أماكن القسم الرابع . وقد سبقت الإشارة إلى ذلك ، وتقدم  
 أن هذه الأماكن نظير آ في أماكن القسم الثالث تسري عليها أيضاً أحكام القسم  
 الثاني<sup>(٣)</sup> .

٦٠٢ - الأجور المحقة منه أول ديسمبر سنة ١٩٦١ : أما بالنسبة إلى  
 الأماكن التي بدأ إنشاؤها قبل ١٢ يونيه سنة ١٩٥٨ ولم يتم الإنشاء إلا منذ هذا  
 التاريخ ، فإن أجورها تخفض بنسبة ٢٠٪ من أجرة الأساس لأماكن القسم الثالث  
 ابتداء من أول يولييه سنة ١٩٥٨ إلى آخر نوفمبر سنة ١٩٦١ كما سبق القول .  
 ويستمر التخفيض سارياً بالنسبة نفسها - أي بنسبة ٢٠٪ من أجرة الأساس  
 ذاتها<sup>(٤)</sup> - ابتداء من أول ديسمبر سنة ١٩٦١ كما أسلفنا .

(١) وقد قضى بأنه لما كان الدكان موضوع النزاع أنشئ في سنة ١٩٦٠ ، واستأجر  
 للمدعى بأجرة شهرية قدرها ٦٠ جنياً ، وكان المؤجر طليقاً من أي قيد قانوني يحد على مقتضاه  
 الأجرة ، فلا يجوز تخفيض الأجرة المتفق عليها وهي ٦٠ جنياً ، إلا ابتداء من شهر ديسمبر  
 سنة ١٩٦١ وبنسبة ٢٠٪ طبقاً لقانون رقم ١٦٨ لسنة ١٩٦١ (مصر الكلية ٢٤ ديسمبر  
 سنة ١٩٦١ دائرة ثانية لإيجارات قضية رقم ٤٥٩٧ سنة ١٩٦١) .

(٢) انظر آنفاً فقرة ٥٩٦ .

(٣) انظر آنفاً فقرة ٥٩٦ .

(٤) وهي لا تختلف عن أجرة الأساس لأماكن القسم الرابع ، إذ الأجرة لم تتغير .

وأما بالنسبة إلى الأماكن التي لم يبدأ إنشاؤها إلا منذ ١٢ يونيه سنة ١٩٥٨ وبقيت أجورها حرة إلى شهر نوفمبر سنة ١٩٦١ ، فإن أجورها ابتداء من أول شهر ديسمبر سنة ١٩٦١ تنخفض بنسبة ٢٠ ٪ من أجرة الأساس . وأجرة الأساس هنا ، كما هي في أماكن القسم الثالث ، « الأجرة التي كان يدفعها المستأجر خلال سنة سابقة على تاريخ العمل بهذا القانون ( أى العمل بتشريع سنة ١٩٦١ ) أو الأجرة الواردة في عقد الإيجار أيهما أقل . وإذا كان المكان المؤجر لم يكن قد سبق تأجيره ، يكون التخفيض بالنسبة المتقدمة على أساس أجرة المثل عند العمل بأحكام هذا القانون ( أى العمل بتشريع سنة ١٩٦١ ) . فأجرة الأساس إذن هي أجرة شهر نوفمبر سنة ١٩٦١ الواردة في العقد أو أجرة أى شهر في السنة السابقة على ٥ نوفمبر سنة ١٩٦١ تكون أقل من أجرة شهر نوفمبر المذكور . وكل التفاصيل التي ذكرناها في تحديد أجرة الأساس بالنسبة إلى أماكن القسم الثالث تنطبق هنا في أماكن القسم الرابع <sup>(١)</sup> . ومن ثم تكون أجرة الأساس هي الأجرة الفعلية أو أجرة المثل لأي شهر من شهور السنة السابقة على ٥ نوفمبر سنة ١٩٦١ تكون الأجرة فيه هي الأجرة الأقل في كل هذه الشهور . فإذا ما حددت أجرة الأساس على هذا النحو ، خفضت بنسبة ٢٠ ٪ لنصل إلى الحد الأقصى للأجرة . وتطبيقاً لما تقدم ، لو ثبت أن الأجرة الواردة في عقد الإيجار عن شهر نوفمبر سنة ١٩٦١ هي ٣٠ جنياً في الشهر ، وأن الأجرة التي كان يدفعها المستأجر ، أو مستأجر آخر قبله ، في شهر مارس سنة ١٩٦١ هي ٢٥ جنياً ، وفي شهر ديسمبر سنة ١٩٦٠ هي ٢٧ جنياً في الشهر ، كانت أجرة الأساس هي ٢٥ جنياً وهي الأجرة الأقل ، وتنخفض بنسبة ٢٠ ٪ . ولو فرض أن المكان كان خالياً أو مشغولاً بالمؤجر أو لم يتم إنشاؤه إلا بعد صدور تشريع سنة ١٩٦١ ، كانت أجرة الأساس هي أجرة المثل في شهر نوفمبر سنة ١٩٦١ . فإذا كان المكان خالياً في بعض هذه المدة ومؤجراً في باقيها ، كانت أجرة الأساس هي أقل الأجرتين ، الأجرة الفعلية في الوقت الذي كان فيه مؤجراً وأجرة المثل في الوقت الذي كان فيه خالياً ، وقد تقدم بيان ذلك عند الكلام في أماكن القسم الثالث <sup>(٢)</sup> .

(١) انظر آتياً فقرة ٥٩٧ .

(٢) انظر آتياً فقرة ٥٩٧ .

وتخفيض أجره الأساس بنسبة ٢٠٪ يتم بحكم القانون دون حاجة لأي إجراء ، منذ أول ديسمبر سنة ١٩٦١ ، كما هو الأمر في التشريعات السابقة . فإذا انقضت مدة الإيجار ، وبقي المستأجر في العين فامتد الإيجار بحكم القانون ، أو كان العقد ممتداً بحكم القانون وقت صدور تشريع سنة ١٩٦١ ، بقيت الأجرة مخفضة . فإذا أدخل المستأجر العين ، وأجرها المؤجر لمستأجر جديد ، لم يستطع أن يزيد على هذه الأجرة المخفضة . وقد سبق بيان كل هذا في صدد التشريعات السابقة<sup>(١)</sup> .

### ٦٠٣ - استثناء الأماكن المؤجرة لمدة تزيد على عشر سنوات من

تخفيض الأجرة : وقد استثنى تشريع سنة ١٩٦١ ، كما استثنت التشريعات السابقة ، الأماكن التي تكون مؤجرة لمدة تزيد على عشر سنوات من تخفيض الأجرة ، لنفس الأسباب التي سبق ذكرها في صدد التشريعات السابقة<sup>(٢)</sup> .

فلا تخفض الأجرة في هذه الحالة ، وتبقى كما هي سارية طول مدة الإيجار ، فإذا انقضت المدة ، وبقي المستأجر في العين فامتد العقد ، خفضت الأجرة بنسبة ٢٠٪ طول مدة الامتداد . وكذلك إذا أجر المؤجر المكان لمستأجر جديد لمدة لا تزيد على عشر سنوات فإنه يجب تخفيض الأجرة بنسبة ٢٠٪ . أما إذا أجره لمدة تزيد على عشر سنوات مرة ثانية ، فإنه لا يتقيد في تحديد الأجرة بأي قيد . وقد سبق بيان كل ذلك في صدد التشريعات السابقة<sup>(٣)</sup> .

### القسم الخامس - الأماكن التي أنشئت أو تنشأ منذ نوفمبر

سنة ١٩٦١

### ٦٠٤ - صدور تشريع جديد وهو التشريع الأخير - القرار بالقانون

رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ : استثنى تشريع سنة ١٩٦١ من نطاق تطبيقه ، كما رأينا ، « المباني التي يبدأ في إنشائها بعد العمل بأحكام هذا القانون » . فيفهم من ذلك

(١) انظر كلاً فقرة ٥٩٢ و فقرة ٥٩٧ .

(٢) انظر كلاً فقرة ٥٩٣ و فقرة ٥٩٨ .

(٣) انظر كلاً فقرة ٥٩٣ و فقرة ٥٩٨ .

أن المباني التي بدأ إنشاؤها أو سيبدأ منذ ٥ نوفمبر سنة ١٩٦١ لا تدخل في أماكن القسم الرابع ، ومن ثم تكون قسماً جديداً هو القسم الخامس .

وكنا قد فرغنا من بحث إيجار الأماكن جميعه قبل أن يصدر التشريع الأخير ، وهو القرار بقانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ . ولذلك كتبنا عن أماكن هذا القسم الخامس ، قبل صدور هذا التشريع ، العبارات الآتية :

« ولا كانت أماكن القسم الخامس لا يجري عليها التخفيض الذي فرضه تشريع سنة ١٩٦١ ، فإن أجور هذه الأماكن تبقى حرة لا قيد عليها ، ولا تخضع إلا لقانون العرض والطلب . . . ولا تنقيد هذه الأجور إلا إذا صدر تشريع جديد يقيدها ، على النحو الذي ألقناه في التشريعات السابقة . وهنا يصح التساؤل هل يستمر المشرع على هذا النهج من إصدار تشريع تلو تشريع ، يقيد التشريع اللاحق ما تركه التشريع السابق دون تقييد . ويبدو أن الوقت قد حان لإعادة النظر في السياسة التشريعية التي اختطها المشرع حتى اليوم في تحديد أجور المباني . فهذه السياسة قد أصبحت غير مجدية ، ولم تعد توثق نتائج حاسمة بعد أن عرف الملاك أن المشرع يربص بهم في كل حين . وملاك أماكن القسم الخامس — وهي الأماكن التي تركت أجورها حرة دون قيد — يتوقعون جميعاً صدور تشريع في المستقبل يقيد من أجور هذه الأماكن . وهم توقعوا لهذا الحدث المنتظر يدبرون أمورهم ، وكثير منهم يلجأ إلى فرض أجور صورية على المستأجرين يبالغون فيها ، حتى إذا جاء وقت التخفيض خفضت هذه الأجور الصورية فتتزل إلى الأجور الحقيقية التي يتقاضونها فعلاً قبل صدور التشريع الذي يفرض التخفيض . وهذا هو مصير التشريعات التي لا تواجه المشاكل الاقتصادية إلا بسلطان القانون دون أن تأبه لما تنطوي عليه هذه المشاكل من حقائق لا يجوز إغفالها . فالواقع أن هناك أزمة حقيقية في المباني ، والواجب تشجيع أصحاب رؤوس الأموال على استغلال أموالهم في حركة البناء . والواقع كذلك أن ترك الأجور حرة دون قيد يكون من شأنه ، على الأقل إلى مدة طويلة حتى يتوازن العرض مع الطلب ، أن ترتفع الأجور ارتفاعاً فاحشاً يضيق به المستأجرون . والمشرع ، حتى اليوم ، لجأ في التوفيق ما بين هذين الواقعين المتعارضين إلى سياسة تعاقب التشريعات يقيد اللاحق منها ما لم يقيد السابق . وإذا كانت هذه السياسة قد نجحت في أول

عهدنا ، فهي الآن أقل نجاحاً ، إذ الملاك يتوقعون ما سوف يصدر من تشريعات ويأخذون أهميتهم لما . هذا إلى ما في توالى التشريعات من تعقيد مربك للمتعاملين وللقضاء نفسه . أفلا يجوز التفكير في مواجهة المشكلة من أساسها ؟ فتشجيع حركة البناء واجب لا شك فيه . ولن يقبل الناس على البناء إلا إذا أمنت تقلبات التشريع واطمأنت إلى مركز مستقر ثابت ، أو إلا إذا اعتمدت على وجوه من الحيل أشرنا إلى بعضها . والخير في أن تطمئن الناس إلى مصيرها ، فيقبل أصحاب رؤوس الأموال على استثمار أموالهم في البناء ما دام هذا الاستثمار مجزياً . ويصدر التشريع المقبل على أساس ضمان ربح معقول لمن يستثمر ماله في البناء ، وتعدد الأجور لا على أساس تخفيض الأجور الحالية ، بل على أساس نسبة مئوية معقولة من تكاليف الأرض والبناء لا يجوز للمالك أن يزيد عليها في تحديد الأجور . ويجب أن تكون هذه النسبة المئوية مجزية ، وأن يراعى فيها ما يتكلفه المالك من ضرائب متنوعة ومن مصروفات للصيانة ومقابل للاستهلاك . فإذا خلس للمالك بعد كل ذلك ربح صاف قريب من الربح الذي يجنيه في الوجوه الأخرى لاستثمار المال ، وأمن غوائل التشريع أن تفاجئه من آن إلى آخر فتفجعه فيما أطمأن إليه من مركز مستقر ثابت ، لما كان هناك شك في إقبال الناس على استثمار أموالهم في البناء كما يستثمرونها في الوجوه الأخرى . وعند ذلك تتوافر بالتدريج الأماكن التي يحتاج إليها الناس ، ولا تكون ثمة حاجة لإصدار تشريعات تتوالى على النحو الذي رأيناه ، بل يقتضى الأمر إصدار تشريع واحد يحدد النسبة المئوية القصوى من التكاليف التي يصح للملاك أن يقتضوها من المستأجرين ، مع التنظيم اللازم لذلك من رقابة دقيقة على صحة تقدير التكاليف وتوزيع عادل لهذه النسبة المئوية بين أجزاء المبنى المختلفة ووحداته السكنية . بل إن هذا التشريع نفسه قد نصبح في غير حاجة إليه إذا ما توافرت الأماكن بعد مدة من الزمن وأصبح العرض كافياً لمواجهة الطلب مع الاحتفاظ بالأجور المعتدلة . وعند ذلك يلغى هذا التشريع ، ويترك لقانون العرض والطلب أن ينتج أثره في غير غبن على الملاك وفي غير خشية على المستأجرين .

كتبنا هذه الكلمات ولم نكن نتوقع أن هذا التشريع الذي اقترعناه سيصدر

قبل أن تقدم هذا الكتاب للطبع . ومن حسن التوفيق أن صدر هذا التشريع (١) ، فتمكنا بذلك أن نستكمل في هذا الكتاب سلسلة هذه التشريعات المتعاقبة . والمقدر أن يكون هذا التشريع هو آخر حلقة في السلسلة ، إذ هو يهدف إلى تنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر على وجه مستقر دائم ، وإلى تشجيع أصحاب رؤوس الأموال على استثمار أموالهم في تشييد المساكن التي لا يزال البلد في حاجة ملحة إليها . وأرق التشريع بمذكرة إيضاحية جاء فيها ما يأتي : « إن إطلاق يد المالك في تحديد الإيجارات أمر ترتب عليه مغالاة أصحاب العمارات - تقدير الأجرة والتحايل على القانون بشق الطرق ، لتوقعهم صدور التشريعات التي تقضي بالتخفيض ، مما يهدد العلاقة بين المستأجر والمؤجر بعدم الاستقرار المستمر . وتنظيماً للعلاقة بين المؤجر والمستأجر بصفة دائمة ، رؤى وضع تشريع يحقق ذلك ، ويهدف إلى تشجيع المواطنين على استثمار أموالهم في البناء استثماراً عادلاً ومجزياً في نفس الوقت . . . وإن القانون يحقق في نفس الوقت خدمة محدودة البخل من المستأجرين بما يضمن استقرار تلك العلاقة ، وينفي عن صدور التشريعات المتعاقبة » .

وتنص المادة الأولى من هذا التشريع (القرار بالقانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢) على ما يأتي : « تحدد إيجارات الأماكن المملوكة للسكنى أو لغرض ذلك من الأغراض والتي تنشأ بعد العمل بالقانون رقم ١٦٨ لسنة ١٩٦١ المشار إليه ، وفقاً لما يأتي : (أ) صافي فائدة استثمار العقار بواقع ٥ ٪ من قيمة الأرض والمباني . (ب) ٣ ٪ من قيمة المباني مقابل استهلاك رأس المال ومصروفات الإصلاحات والصيانة والإدارة - ومع مراعاة الإعفاءات المقررة بالقانون رقم ١٩٦ لسنة ١٩٦١ المشار إليه يضاف إلى القيمة الإيجارية المحددة وفقاً لما تقدم ، ما يخصها من الضرائب العقارية الأصلية والإضافية المستحقة - وتسرى أحكام هذا القانون على المباني التي لم تؤجر أو تشغل لأول مرة حتى تاريخ العمل بالقانون رقم ١٦٨ لسنة ١٩٦١ المشار إليه » . فهذه المادة تحدد أما كنسم الخامس والأخير ، وتعين في الوقت ذاته الحد الأقصى لأجور هذه الأماكن .

٦٠٥ - تمديد أماكن الضم الخامس : قلنا أن الأماكن التي بدأ

(١) وهو القرار بالقانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ ، صدر في ٣١ يناير سنة ١٩٦٢ ، ونشر في الجريدة الرسمية سنة الخامسة العدد ٣٢ بتاريخ ٥ فبراير سنة ١٩٦٢ .

إنشاؤها قبل ٥ نوفمبر سنة ١٩٦١ ، ولو تم الإنشاء منذ ٥ نوفمبر سنة ١٩٦١ ، تدخل في أماكن القسم الرابع<sup>(١)</sup> . ويترتب على ذلك أن الأماكن التي بدأ إنشاؤها منذ ٥ نوفمبر سنة ١٩٦١ تخرج من أماكن القسم الرابع ، فتدخل إذن في أماكن القسم الخامس دون شك . ولكن المادة الأولى من تشريع سنة ١٩٦٢ التي أسلفنا ذكرها لا تكتفي بذلك ، فهي في صدد تحديد أماكن القسم الخامس تقول كما رأينا : « تحدد إيجارات الأماكن المعدة للسكن أو لغير ذلك من الأغراض والتي تنشأ بعد العمل بالقانون رقم ١٦٨ لسنة ١٩٦١ . . . » . والتفسير المألوف لعبارة « التي تنشأ » هو « التي تم إنشاؤها » . فالأماكن التي تم إنشاؤها منذ ٥ نوفمبر سنة ١٩٦١ - تاريخ العمل بالقانون رقم ١٦٨ لسنة ١٩٦١ - تدخل في أماكن القسم الخامس ولو بدأ الإنشاء قبل ٥ نوفمبر سنة ١٩٦١ . ومعنى ذلك أن هذه الأماكن ، وقد دخلت في أماكن القسم الرابع كما رأينا ، تدخل أيضاً في أماكن القسم الخامس ، على النحو الذي رأيناه في الأقسام السابقة حيث يدخل المكان الواحد في قسمين متعاقبين<sup>(٢)</sup> .

وهناك فئة أخرى من الأماكن تسرى عليها أحكام القسم الخامس ، إذ تقول الفقرة الأخيرة من المادة الأولى من القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ كما رأينا : « وتسرى أحكام هذا القانون على المباني التي لم تؤجر أو تشغل لأول مرة حتى تاريخ العمل بالقانون رقم ١٦٨ لسنة ١٩٦١ المشار إليه » . فالأماكن التي تسرى عليها أحكام القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ هي إذن فئتان :

(١) انظر ألفاً فقرة ٥٩٩ .

(٢) وحتى لو قرأنا عبارة « التي تنشأ » الواردة في المادة الأولى من القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ بمعنى المباني التي بدأ إنشاؤها منذ ٥ نوفمبر سنة ١٩٦١ ، فتبقى المباني التي بدأ إنشاؤها قبل ٥ نوفمبر سنة ١٩٦١ وتم الإنشاء منذ هذا التاريخ في أماكن القسم الرابع وحده ، فإن هذه المباني ، بحكم أن إنشائها لم يتم إلا منذ ٥ نوفمبر سنة ١٩٦١ ، تكون من المباني التي لم تؤجر ولم تشغل لأول مرة حتى ٥ نوفمبر سنة ١٩٦١ ، وبذلك تسرى عليها أحكام القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ ( انظر الفقرة الأخيرة من المادة الأولى من القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ ) . وكل ما هناك من فرق بين التفسيرين أن هذه المباني ، في التفسير الذي نقول به ، دخلت في القسم الرابع ثم في القسم الخامس على التوالي . أما في التفسير الآخر ، فهذه المباني دخلت في القسم الرابع وحده ، ولكن الفقرة الأخيرة من المادة الأولى من القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ أجبرت عليها ، هي وأماكن أخرى من القسم الرابع ، أحكام القسم الخامس . فالنتيجة واحدة في التفسيرين ، إذ تخضع هذه المباني لأحكام القسم الخامس في كليهما .

( الفئة الأولى ) أماكن تم إنشاؤها منذ ٥ نوفمبر سنة ١٩٦١ ، سواء بدأ إنشاءها قبل ٥ نوفمبر سنة ١٩٦١ فدخلت في القسم الرابع ثم انتقلت إلى القسم الخامس عند صدور تشريع سنة ١٩٦٢ ، أو بدأ إنشاءها منذ ٥ نوفمبر سنة ١٩٦١ فدخلت ابتداء في القسم الخامس . ومن هذه الأماكن ما يكون قد بدأ إنشاؤه قبل ٥ نوفمبر سنة ١٩٦١ بوقت طويل ، بحيث يكون الإنشاء قد تم في ٥ نوفمبر سنة ١٩٦١ أو بعد ذلك بزمان يسير . فلو أن مكاناً بدأ إنشاؤه في أول يناير سنة ١٩٦١ وتم الإنشاء في آخر نوفمبر سنة ١٩٦١ ، فهذا المكان قبل صدور تشريع سنة ١٩٦٢ كان يدخل في القسم الرابع . فإذا أوجر في أول ديسمبر سنة ١٩٦١ سرى عليه تشريع القسم الرابع ، وكان الحد الأقصى لأجرته هو أجرة المثل في شهر نوفمبر سنة ١٩٦١ مخفضة بنسبة ٢٠ ٪ . ثم صدر تشريع سنة ١٩٦٢ ، فأدخل هذا المكان في القسم الخامس . فيجب في هذه الحالة إعادة النظر في الأجرة ، وتطبيق تشريع سنة ١٩٦٢ عليها ، ومنذ العمل بهذا التشريع في ٥ فبراير سنة ١٩٦٢ تقدر أجرة هذا المكان على أساس قيمة الأرض والمباني ، لا على أساس تخفيض أجرة المثل بنسبة ٢٠ ٪ .

( الفئة الثانية ) أماكن تم إنشاءها قبل ٥ نوفمبر سنة ١٩٦١ ، فدخلت دون شك في القسم الرابع وحده ، ولكنها بقيت خالية لم تؤجر ولم تشغل حتى يوم ٥ نوفمبر سنة ١٩٦١ تاريخ العمل بالقانون رقم ١٦٨ لسنة ١٩٦١ . فهذه أيضاً تسرى عليها أحكام القسم الخامس ، وعندما تؤجر لأول مرة في يوم ٥ نوفمبر سنة ١٩٦١ أو بعد ذلك تقدر أجرتها بموجب تشريع سنة ١٩٦١ على أساس التخفيض بنسبة ٢٠ ٪ حتى تاريخ العمل بتشريع سنة ١٩٦٢ ، ومن تاريخ العمل بهذا التشريع الأخير أي من يوم ٥ فبراير سنة ١٩٦٢ تقدر أجرتها على أساس قيمة الأرض والمباني . أما لو أوجرت هذه الأماكن ، أو شغلت بمالكها مثلاً ، قبل يوم ٥ نوفمبر سنة ١٩٦١ ، فإنها تستقر نهائياً في القسم الرابع ولا يسرى عليها تشريع القسم الخامس ، ومن ثم لا يعاد النظر في أجرتها ، وتبقى هذه الأجرة دائماً هي الأجرة المخفضة التي يفرضها تشريع سنة ١٩٦١ .

بقي بعد ذلك ملاحظتان :

( الملاحظة الأولى ) هي أن الأماكن التي يسرى عليها تشريع سنة ١٩٦٢



لاتقييد بالجلول المرقى بقانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ، فواء وجد المكان فى منطقة مدرجة فى هذا الجلول أو وجد فى منطقة غير مدرجة ، فإنه يخضع لتشريع سنة ١٩٦٢ وتقدر أجرته على أساس قيمة الأرض والمباني . ويرجع السبب فى ذلك إلى أن القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ لم يدمج فى قانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ كما أدمجت التشريعات السابقة ، وتقييد الأماكن بمناطق معينة إنما ورد فى هذا القانون الأخير ، فلا يبرى هذا التقييد على الأماكن التى تبرى عليها أحكام القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ إذ هو قانون مستقل عن قانون إيجار الأماكن ولم يدمج فيه . وسواء كانت هذه النتيجة قد قصد إليها المشرع أو جاءت عرضاً ، فليس هناك بأس من أن تم أحكام القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ جميع المناطق ، إذ هو القانون المستقر الذى يحدد نهائياً الأجور القصوى للأماكن منذ تاريخ العمل به .

( الملاحظة الثانية ) هى أن تشريع سنة ١٩٦٢ لم يستثن ، كما استثنت التشريعات السابقة عليه ، من قيد الحد الأقصى للأجرة الأماكن التى تؤجر لمدة تزيد على عشر سنوات . وعلى ذلك فالأماكن التى يبرى عليها تشريع سنة ١٩٦٢ يبقى الحد الأقصى لأجورها محسوباً على أساس قيمة الأرض والبناء ، حتى لو أوجر المكان لمدة تزيد على عشر سنوات . على أنه يجب مراعاة ما جرت به العادة من أن بعض شركات البناء وشركات التأمين تشيد مبنى لحساب شخص وتؤجره إياه لمدة طويلة - عشرين سنة مثلاً - بأجرة يلاحظ فيها استرداد رأس المال مع فائدة سنوية معينة ، ويصبح المبنى ملكاً للمستأجر بعد انقضاء مدة الإيجار . وفى رأينا أن هذا العقد يخرج عن نطاق تطبيق القانون ، فهو ليس بإيجار محض ، بل هو إيجار مختلط ببيع ، لا بل هو بيع سمي إيجاراً . والأجرة التى تدفع إنما هى قسط من أقساط الثمن ، فلا يبرى عليها تشريع سنة ١٩٦٢ ، ومن ثم يصح أن تكون الأجرة أكثر من النسبة المئوية من قيمة الأرض والبناء التى حددها القانون ، ولا تخضع الفائدة هنا إلا للحد الأقصى المقرر لسعر الفائدة بوجه عام وهو ٧ ٪ . وحتى لو أدخلنا هذا العقد فى نطاق تطبيق تشريع سنة ١٩٦٢ ، لوجب زيادة الأجرة على الحد الأقصى الذى فرضه هذا التشريع بما يقابل الميزة التى تضمنها العقد وهى انتقال ملكية العين إلى المستأجر عند انقضاء مدة الإيجار .

٦٠٦ — المردوفى لأجور أماكن القسم الخامس : وقد عين القانون ، كما رأينا ، الحد الأقصى لأجور أماكن القسم الخامس ، سواء كانت من الفئة الأولى أو من الفئة الثانية ، على الوجه الآتى : أ — صافى فائدة استثمار العقار بواقع ٥ ٪ من قيمة الأرض والمبنى . ب — ٣ ٪ من قيمة المبنى مقابل استهلاك رأس المال ومصروفات الإصلاحات والصيانة والإدارة . ومع مراعاة الإعفاءات المقررة بالقانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ المشار إليه يضاف إلى القيمة الإيجارية المحددة وفقاً لما تقدم ، ما يخصها من الضرائب العقارية الأصلية والإضافية المستحقة . وقد حرص القانون على بيان الأساس الاقتصادى الذى بنى عليه تعيين الحد الأقصى للأجرة . فمالك المبنى ، من الناحية الاقتصادية ، ممول يستثمر ماله فى البناء . فكل له القانون ربحاً صافياً للمال الذى يستثمره بسعر ٥ ٪ ، وهو ربح عادل ومجزى نفس الوقت ، كما تقول المذكرة الإيضاحية للقانون . ويصعب ، فى الظروف الاقتصادية الحالية ، استثمار رأس المال على وجه مأمون مستقر فى نواح أخرى من النشاط الاقتصادى بربح أكبر . ولما كان مالك المبنى يواجه أعباء أخرى فى سبيل استثمار ماله ، إذ عليه إصلاح المبنى وصيانه ، وعليه نفقات إدارته ، وقد يستخدم بواباً للمارة ، ويؤمن عليها من الحريق ، ويزودها بمصعد وبآلة ترفع المياه إلى الأدوار العليا مما يستلزم مصروفات للصيانة ، وينير السلم والأجزاء المشتركة الأخرى من البناء ، وما إلى ذلك من النفقات المعروفة للمبنى . وإلى جانب هذا ، عليه أن يخصم نسبة مئوية معقولة لاستهلاك المبنى . كل ذلك حسب القانون حسابه ، فأضاف إلى الربح الصافى بسعر ٥ ٪ من تكاليف الأرض والبناء نسبة مئوية أخرى لمواجهة هذه التكاليف هى ٣ ٪ من قيمة البناء ، وهى نسبة معقولة يمكن تخصيص نحو نصفها لاستهلاك المبنى . ونحو النصف الآخر لمصروفات الإصلاح والصيانة والإدارة . أما الضريبة على المبنى فلا تدخل فى هذا الحساب ، فهى إما أن تكون قد سقطت عن كل من المالك والمستأجر ، وإما أن تكون قد بقيت كلها أو بعضها وفى هذه الحالة يتحملها المستأجر دون المؤجر ، وكل ذلك على الوجه الذى سنبينه فيما يلى .

وبين من هذا التحليل الاقتصادى أن الأجرة تتكون من عناصر ثلاثة :  
(العنصر الأول) نسبة مئوية من قيمة المبنى هى ٨ ٪ . ذلك أن قيمة المبنى

تدخل أولاً بالإضافة إلى قيمة الأرض في حساب الربح الصافي لرأس المال ، وذلك بمقدار ٥ ٪ من قيمتها . ثم تدخل بعد ذلك وحدها في حساب تكاليف الاستهلاك والإصلاح والصيانة والإدارة، وذلك بمقدار ٣ ٪ من قيمتها . فيكون مجموع ذلك ٨ ٪ من قيمة المباني . ولما كانت قيمة المباني لا تقل في المألوف من الأحوال عن ثلاثة أضعاف قيمة الأرض، وتصل في كثير من الأحوال إلى نسبة أكبر ، فإن النسبة المتوية من قيمة المباني تمثل العنصر الأكبر من الأجرة .

(العنصر الثاني) نسبة متوية من قيمة الأرض هي ٥ ٪ . والنسبة المتوية من قيمة الأرض لا تدخل إلا في حساب الربح الصافي لرأس المال، لأن الأرض لا تستهلك ، ولا تحتاج في الغالب بعد البناء عليها إلى إصلاح أو صيانة أو إدارة . ومن ثم لم تكن هناك حاجة لإدخال قيمة الأرض إلا في حساب الربح الصافي لرأس المال ، ونسبة مقولة هي ٥ ٪ .

(العنصر الثالث) الضريبة على المبنى . وسنرى أن تشريعاً - القرار بالقانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ - صدر يعني من أداء الضريبة على العقارات المبنية والضرائب الإضافية الأخرى المتعلقة بها ، الأماكن التي لا يزيد متوسط الإيجار الشهري للحجرة بالوحدة السكنية فيها على ثلاثة جنيهات . كما يعني من أداء الضريبة الأصلية دون الضرائب الإضافية ، الأماكن التي يزيد متوسط الإيجار الشهري للحجرة بالوحدة السكنية فيها على ثلاثة جنيهات ولا يتجاوز خمسة جنيهات . فالمكان الذي لا يزيد متوسط الإيجار الشهري للحجرة فيه على ثلاثة جنيهات - ويحسب الإيجار على الوجه الذي قلناه أي ٨ ٪ من قيمة المبنى وهـ ٪ من قيمة الأرض فيكون المجموع هو الإيجار السنوي ومنه تعرف قيمة الإيجار الشهري وتوزع هذه القيمة على الوحدات التي يشتمل عليها المبنى ثم على الحجرات في كل وحدة - معنى من الضريبة الأصلية والضريبة الإضافية ، فلا يضاف إذن على مستأجر هذا المكان مبلغ يقابل الضريبة ، وتبقى الأجرة مكونة من العنصرين السابقين وحدها : ٨ ٪ من قيمة المبنى وهـ ٪ من قيمة الأرض . والمكان الذي يزيد متوسط الإيجار الشهري للحجرة فيه على ثلاثة جنيهات ولا يزيد على خمسة جنيهات يعني من الضريبة الأصلية لا من الضرائب الإضافية ، وسنرى فيها يلي حصر هذه الضرائب الإضافية وهي إجمالاً تقرب من ١٠ ٪ من القيمة الإيجارية

بعد خصم ٢٠٪ من هذه القيمة في مقابل الصيانة . فيضاف على مستأجر هذا المكان ، إلى جانب العنصرين السابقين وهما ٨٪ من قيمة المباني و ٥٪ من قيمة الأرض ، مبلغ يعادل الضرائب الإضافية ، لأن هذه الضرائب يدفعها المالك للدولة على أن يرجع بها على المستأجر فيضيفها على الأجرة . ومن ثم يضاف أولاً إلى عنصر ال ٨٪ من قيمة المباني ما يخصه من الضرائب الإضافية . ولتقدير ذلك نبدأ باستزال ٢٠٪ (مقابل الصيانة) من القيمة الإيجارية وهي ٨٪ ، فيكون الباقي ٦٤٪ وهو الذي تفرض عليه الضريبة الإضافية بواقع نحو ١٠٪ ، وتكون الضريبة الإضافية على هذا النحو هي ٠٫٦٤٪ ، إذا أضيفت إلى ٨٪ كان مجموع العنصر الأول - وهو النسبة المئوية من قيمة المباني - بعد الإضافة هو ٨٫٦٤٪ من قيمة الباقي . ويضاف ثانياً إلى عنصر ال ٥٪ من قيمة الأرض ما يخصه هو أيضاً من الضرائب الإضافية ، وتقدر هذه الضرائب على النحو السالف الذكر ، أي باستزال ٢٠٪ (مقابل الصيانة) من القيمة الإيجارية وهي ٥٪ ، فيكون الباقي ٤٪ وهو الذي تفرض عليه الضريبة الإضافية بواقع نحو ١٠٪ ، وتكون الضريبة الإضافية على هذا النحو هي ٠٫٤٪ ، إذا أضيفت إلى ٥٪ كان مجموع العنصر الثاني - وهو النسبة المئوية من قيمة الأرض - بعد الإضافة هو ٤٫٥٪ من قيمة الأرض . ويكون الحد الأقصى لأجرة هذا المكان هو ٨٫٦٤٪ من قيمة المباني + ٤٫٥٪ من قيمة الأرض ، وذلك كله على وجه التقريب . والمكان الذي يزيد متوسط الإيجار الشهري للحجرة فيه على خمسة جنيهات لا يعني من الضريبة الأصلية ولا من الضرائب الإضافية . فيضاف مجموع كل هذه الضرائب على مستأجر هذا المكان . ولما كانت الضريبة الأصلية تختلف باختلاف الإيجار الشهري للحجرة ، فهي ٢٠٪ إذا كان الإيجار الشهري للحجرة لا يزيد على ٨ جنيهات ، و ٣٠٪ إذا كان الإيجار الشهري لا يزيد على ٨ جنيهات ، و ٤٠٪ فيما زاد على ذلك ، وكانت الضرائب الإضافية ثابتة لا تتغير وهي دائماً تقرب من ١٠٪ كما سبق القول ، فإضافة مجموع هذه الضرائب إلى العنصرين السابقين على النحو الذي سلف بيانه يكون الحد الأقصى لأجور هذه الأمكنة على الوجه الآتي : أقصى ما يدفعه مستأجر المكان الذي لا يزيد الإيجار الشهري للحجرة فيه على ٨ جنيهات هو ٩٢٫٩٪ من قيمة المباني + ٢٠٫٦٪ من قيمة

الأرض . وأقصى ما يدفعه مستأجر المكان الذي لا يزيد الإيجار الشهري للحجرة فيه على ١٠ جنيهات هو ١٠ر٥٦٪ من قيمة المبنى + ٦ر٦٠٪ من قيمة الأرض . وأقصى ما يدفعه مستأجر المكان الذي يزيد الإيجار الشهري للحجرة فيه على ١٠ جنيهات هو ١١ر٢٠٪ من قيمة المبنى + ٧٪ من قيمة الأرض . وهذا كله على وجه التقريب . ونقول المذكرة الإيضاحية للتشريع الذي نحن بصدده - القرار بالقانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ - في هذا المعنى ما يأتي : « إن أعمال نص المادة الأولى من المشروع وتحديد كيفية تطبيقها وبيان المقصود منها يقتضى التمييز بين الفروض الآتية : الفرض الأول - إذا انتزع بعد اعتماد لجان التقدير المنصوص عليها في المادة ٤ من المشروع للقيمة الإيجارية المحددة وفقا للبندين (١) و(ب) من المادة الأولى من المشروع وتوزيعها على الوحدات السكنية أن متوسط الإيجار الشهري للحجرة بالوحدة السكنية لا يجاوز ٣ جنيهات ، أعفيت تلك الوحدة السكنية من الضريبة الأصلية على العقارات المبنية والضرائب الإضافية المتعلقة بها إعفاء كاملا ، عملا بأحكام القانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ . ومن ثم لا تضاف إلى القيمة الإيجارية التي خصت تلك الوحدة السكنية بمقتضى قرار التقدير أية ضرائب أصلية أو إضافية . الفرض الثاني - إذا تبين ، بعد تحديد القيمة الإيجارية وتوزيعها وفقاً تقدم ، أن متوسط الإيجار الشهري للوحدة السكنية يزيد على ٣ جنيهات ولا يجاوز ٥ جنيهات ، فإن تلك الوحدة تعفى من الضرائب الأصلية إعفاء كاملا ، ولا يضاف إلى القيمة الإيجارية التي سبق أن اعتمدتها لجان التقدير إلا ما يخص تلك الوحدة من الضرائب الإضافية دون غيرها . الفرض الثالث - إذا تبين ، بعد تحديد القيمة الإيجارية وتوزيعها على وحدات العقار ، أن متوسط الإيجار الشهري للحجرة بالوحدة السكنية تجاوز ٥ جنيهات ، فلا تتمتع تلك الوحدة بأى إعفاء عملا بأحكام القانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ ، ويضاف إلى القيمة الإيجارية المعتمدة لها ما يخصها من الضرائب الأصلية والإضافية على السواء » .

وقد قدمنا أن القيمة الإيجارية - وهى ٨٪ من قيمة المبنى و ٥٪ من قيمة الأرض - توزع على الوحدات التي يشتمل عليها المبنى . ويتولى هذا التوزيع لجنة تقدير القيمة الإيجارية التي سيأتى بيانها فيما لى . ويتكون المبنى عادة من

وحدات مختلفة ، فهو أدوار عليا وأدوار سفلى ، وكل دور قد يكون شقة واحدة أو أكثر ، والدور الأرضي قد يكون للسكن وقد يكون دكاكين أو جراجات . فيجب توزيع القيمة الإيجارية على هذه الوحدات المختلفة - الشقق العليا وغرف الطوح والشقق السفلى والدور الأرضي والبدروم والدكاكين والجراجات - على أساس نسبة مساحتها إلى المساحة الكلية لهذه الوحدات ، ومع مراعاة ظروف وصنع كل وحدة والغرض من استعمالها ، كما تقول الفقرة الثانية من المادة ٦ من القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ . فالدكان ، كوحدة من وحدات المبنى ، يكون إيجاره في العادة أعلى من إيجار الحجرة الواحدة في الشقة ، بل من إيجار الشقة كلها في بعض الأحوال . ويختلف إيجار دكان عن إيجار دكان آخر ، بحسب المساحة والموقع وعدد الأبواب . وكذلك إيجار الجراج يزيد عادة على إيجار الحجرة في الشقة ، ويختلف إيجار جراج عن إيجار جراج آخر بحسب المساحة . وإيجار الشقق المتوسطة في الارتفاع يكون عادة أعلى من إيجار الشقق السفلى أو الشقق العليا . ويختلف إيجار شقة عن إيجار شقة أخرى بحسب اتساع الشقة ، وعدد حجراتها ، وموقعها من الشارع الرئيسي أو من شارع جانبي أو من المنور ، وعدد النوافذ ، وقوة الضوء وحسن التهوية ، وطريقة الاستغلال فالشقة التي تستغل بنسيوناً أو مكتباً أو عيادة أو نحو ذلك يكون إيجارها في العادة أعلى من إيجار الشقة التي تستغل للسكن الخاص . ويتقدم المالك للجنة التقدير بمقرحاته عن كيفية توزيع الإيجار على وحدات البناء ، كما تقول العبارة الأخيرة من الفقرة الثانية من المادة ٤ من قانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ . وهذه المقرحات ليست ملزمة للجنة التقدير بطبيعة الحال ، ولكن اللجنة تستأنس بها عند التقدير .

ولما كانت لجان التقدير تستغرق وقتاً في إنجاز عملها ، وبخاصة عند بداية تنفيذ القانون حيث يوجد كثير من المبانى في حاجة إلى التقدير في وقت واحد فيترأى العمل في هذه اللجان ، فقد وضع المشرع قاعدة حكيمة وأجاز للمالك « قبل صدور قرار اللجنة بتحديد الإيجار وتوزيعه ، أن يؤثر المبنى كله أو بعضه ، على أن يسرى القرار المشار إليه بأثر رجعى من وقت إبرام عقد الإيجار » ( م ٤ الفقرة الأخيرة من القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ ) . فيجوز إذن للمالك ، بعد إتمام بناء وإعداده للسكنى ، ألا ينتظر حتى تفرغ لجنة التقدير من عملها ، وقد يطول

انتظاره حتى يأتي دور المبنى . فيعمل إلى إيجار الوحدات كلها أو بعضها ، ويعين إيجار كل وحدة تعييناً مؤقتاً . فإذا أتمت لجنة التقدير عملها ، وعينت إيجار الوحدة تعييناً نهائياً ، كان هذا الإيجار هو المعتبر . واستوفى المالك من المستأجر ما نقص عن هذا الإيجار ، أورد إليه ما زاد عليه . ويستطيع المالك أن يذكر في عقد الإيجار أن مقدار الأجرة هو المقدار المسموح به طبقاً لأحكام القانون ، وهذا كافٍ في تعيين الأجرة .

وبعد أن تعين لجنة التقدير لكل وحدة من وحدات المبنى المختلفة قيمتها الإيجارية على النحو السالف بيانه ، تكون هذه القيمة هي الحد الأقصى لأجرة هذه الوحدة . فلا يجوز للمالك أن يتقاضى من المستأجر أجرة تزيد على هذا الحد ، سواء أثناء مدة الإيجار الأصلية أو أثناء امتداد الإيجار بحكم القانون بعد انقضاء المدة الأصلية . وإذا خلت هذه الوحدة ، وأعيد تأجيرها لمستأجر جديد ، وجب التزام هذا الحد الأقصى للأجرة . ويجوز للمالك ، في جميع الأحوال ، أن ينزل عن هذا الحد الأقصى ، فيلتزم بما ارتضاه أجرة للوحدة أقل من الحد الأقصى طوال مدة الإيجار الأصلية . فإذا انقضت هذه المدة ، وامتد الإيجار بحكم القانون جاز للمالك أن يرفع الأجرة إلى الحد الأقصى ، فإذا أراد المستأجر البقاء وجب أن يدفع الزيادة ، وإلا كان عليه أن يخلى العين .

#### ٦٠٧ — كيفية تقرير قيمة المورصة وقيمة المباني : تكفلت المادتان الثانية

والثالثة من القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ بكيفية تقدير قيمة الأرض وقيمة المباني . فنصت الفقرة الأولى من المادة الثانية على أن « تقدر قيمة الأرض وفقاً لثمن المثل وقت البناء . وتقدر قيمة المباني وفقاً لسعر السوق لمواد البناء وقت الإنشاء » . فالعبرة إذن ، بالنسبة إلى قيمة الأرض ، بثمن المثل وقت البناء ، لا بالثمن الحقيقي الذي دفعه المالك . فقد يكون المالك اشترى الأرض منذ مدة طويلة ، فارتفع ثمن مثلها عندما شرع في البناء ، فليس من العدل أن يحاسب على الثمن المنخفض الذي اشترى به . وقد يكون الأمر على العكس من ذلك ، وانخفض ثمن المثل ، أو يكون المالك قد اشترى الأرض بثمن أعلى من ثمن المثل وشرع في البناء فوراً ، أو يكون قد كسب ملكية الأرض بسبب غير البيع كالمراث أو الوصية أو الهبة أو التقادم ، ففي جميع هذه الأحوال تكون العبرة بثمن المثل . على أنه لا يجوز

إغفال الثمن الذى اشترى به المالك بيتاً ، بل يستأنس به عند تقدير ثمن المثل . أما بالنسبة إلى قيمة المبنى ، فالعبرة بسعر السوق لمواد البناء وقت الإنشاء ، ويضاف إليه بداية أجر العمل بالسعر المألوف ويدخل فى ذلك أجر المقاول والمهندس الممارى . ويجوز للمالك أن يقدم للجنة التقدير القوائم والمستندات التى يثبت بها ما كلفته المبنى فعلاً من النفقات ، كما يجوز له أن يقدم لها عقد المقاولة الذى أبرم بينه وبين المقاول ، وتستأنس اللجنة بالقوائم والمستندات وعقد المقاولة فى تقديرها لقيمة المبنى .

على أن القانون قد اشترط ، لحساب قيمة الأرض كاملة وقيمة المبنى كاملة بما فى ذلك من أساسات وتوصيلات خارجية للمرافق العامة ، أن يبنى المالك على كل المساحة المسموح بالبناء عليها وأن يستوفى كل الارتفاع المسموح به طبقاً للقوانين والقوانين . فإذا كان البناء لا يشغل غير جزء من الأرض المسموح بالبناء عليها ، بأن كان مسموحاً للمالك أن يبنى على ثلث مساحة الأرض مثلاً فبنى على السدس ، فلا يحسب من قيمة الأرض إلا قيمة المقدار المخصص لمنفعة البناء فقط ، ومن ثم لا يحسب فى الحالة التى نحن بصددها إلا قيمة نصف الأرض فهذا هو المقدار المخصص لمنفعة البناء التام على سدس الأرض . ويحدد نصف مساحة الأرض المخصصة لمنفعة البناء على هذا النحو بفواصل ثابتة ، كسور أو أسلاك أو نحو ذلك ، حتى يظهر بعلامات مادية تخصيص تلك المساحة من الأرض لمنفعة البناء ، وإلا فلا يحسب سوى قيمة المساحة المبنى عليها بالفعل وهى سدس مساحة الأرض . وإذا كان البناء على كل المساحة المسموح بالبناء عليها ولكن لم يستوف الارتفاع المسموح به طبقاً للقوانين والقوانين ، انتقص من قيمة الأرض والأساسات والتوصيلات الخارجية للمرافق بنسبة ما انتقص من الارتفاع المسموح به . فإذا فرضنا أرضاً مسموحاً أن يبنى على ثلثها ، وأن يرتفع بالبناء ثمانية أذوار أى بمقدار عرض الشارع مرة ونصفاً بحسب اوائح التنظيم ، فبنى المالك على سدس الأرض وارتفع بالبناء أربعة أذوار فقط ، فإن قيمة الأرض وقيمة المبنى تنتقص على الوجه الآتى : تنتقص قيمة الأرض أولاً إلى النصف ، لأنه يكفى تخصيص نصف الأرض لمنفعة البناء القائم على سلعها ، ويحدد هذا النصف بفواصل ثابتة . ثم لما كانت المساحة المبنى عليها يجوز الارتفاع بالبناء فيها إلى ثمانية أذوار ولم يبن



المالك غير أربعة، فهو لم يستفد من الأرض إلا نصف طاقتها من حيث ارتفاع البناء، كما لم يستفد إلا نصف طاقتها من حيث اتساع رقعته. ومن ثم لا يحسب من قيمة الأرض إلا نصف النصف، وتقدر الأرض في هذه الحالة بربع قيمتها. وتحسب قيمة مباني الأديار الأربعة، إلا أنه فيما يتعلق بالأساسات والتوصيلات الخارجية للمرافق العامة - كتوصيلات المجارى والمياه والنور - لا يحسب إلا نصف قيمتها، إذ أنه يمكن استخدامها لثانية أديار بدلا من أربعة فلا يستفيد منها المستأجرون للأربعة الأديار إلا بمقدار النصف. ونرى من ذلك أن المشرع هدف بهذه القواعد إلى غرضين: (الفرض الاول) أن ينصف المستأجر، فلا يحسب عليه قيمة لا ينتفع بها. فهو لا يحسب عليه في المثل المتقدم إلا ربع قيمة الأرض وإلا نصف قيمة الأساسات والتوصيلات الخارجية. ولو أنه حسب عليه كل قيمة الأرض وكل قيمة الأساسات والتوصيلات الخارجية، لكان فيما حسبه قيمة لا ينتفع بها. ثم لو أن المالك استكمل الأديار الثانية، لوجبت إعادة تقدير إيجار الأديار الأربعة الأولى، ولأنقص هذا الإيجار بعد أن يتحمل قيمة الأرض والأساسات والتوصيلات الخارجية ثمانية أديار بدلا من أربعة. فأراد المشرع إنصاف المستأجر من جهة، وتثبيت تقدير الإيجار من جهة أخرى فلا يتغير هذا التقدير من وقت لآخر بحسب ما يستحدثه المالك من أديار جديدة. (الفرض الثاني) أن يستحث المالك على اسكمال المباني الناقصة، فيبنى على كل المساحة المسموح له بها ويرتفع بالبناء كل الارتفاع المسموح له به، حتى يستطيع حساب كامل قيمة الأرض وكامل قيمة الأساسات والتوصيلات الخارجية وتدخل كل هذه القيم في رأس المال المستثمر بعد أن كانت خارجة عنه. وفي هذا تشجيع لحركة البناء، حتى تنشط النشاط الذى تتطلبه البلاد.

ومع ذلك فقد جعل القانون لهذه القواعد استثنائين: (أولا) أباح في بعض المناطق، في حالة البناء على كل المساحة المسموح بها مع عدم الارتفاع بالبناء الارتفاع المسموح به، أن تحسب قيمة الأرض والأساسات والتوصيلات الخارجية بنسبة أكبر بما يتفق وصقع الموقع حسبما تراه لجان التقدير والمراجعة التى سيأتى بيانها. فإذا فرضنا أرضاً في شارع تجارى رئيسى، وكان مسموحاً للمالك أن يبنى عليها كلها ففعل ذلك، وأن يرتفع بالبناء عشرة أديار فلم يبين إلا خمسة، جاز، نظراً لصقع

الموقع وارتفاع الأجور فيه، أن تحسب له ثلاثة أرباع قيمة الأرض والأساسات والتوصيلات الخارجية بدلا من النصف. (ثانياً) إذا كان المبنى مسكناً مستقلاً وليس عمارة تشتمل على عدة مساكن، أو كان ذا صيغة خاصة كالقيلات، فإن المفروض في هذه المباني أنها أعدت لتكون على الحالة التي أنشئت بها دون زيادة. فالمبنى المستقل هو منزل أعد ليكون سكناً لأسرة واحدة تستأجره من بابه، كما جرت بذلك لغة العامة، وأغلب المباني القديمة التي كان يسكنها عليه القوم كانت على هذا النمط. والقبلا أعدت، بما تقوم عليه من أرض وما يحيطها من حدائق، لتكون سكناً ذا صيغة خاصة. ولا ينتظر أن يزيد المالك في المبنى المستقل أو في القبلا، لا في رقعة البناء ولا في ارتفاعه. ومن ثم يجب كامل قيمة الأرض والأساسات والتوصيلات الخارجية، أيا كانت المساحة المبنية وأيا كان ارتفاع البناء. فإذا غير المالك في وضع المبنى المستقل أو القبلا، فحول المبنى مثلاً إلى عمارة ذات مساكن متعددة، فعند ذلك يعاد تقدير الأرض والأساسات والتوصيلات الخارجية بما يتناسب مع الوضع الجديد.

وهذه القواعد التي أسلفناها نجمعها جميعاً مرة في المادة الثانية من القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ على الوجه الآتي: «تقدر قيمة الأرض وفقاً لثمن المثل وقت البناء، وتقدر قيمة المبنى وفقاً لسعر السوق لمواد البناء وقت الإنشاء - وتحسب كامل قيمة الأرض والمباني والأساسات والتوصيلات الخارجية للمرافق العامة في حالة البناء على كل المساحة المسموح بالبناء عليها واستيفاء الارتفاع المسموح به طبقاً للقيود المفروضة على المنطقة وأحكام قوانين تنظيم البناء وغيرها من القوانين والقوانين - أما في حالة البناء على كل المساحة المسموح بالبناء عليها مع عدم استكمال البناء إلى الحد الأقصى المسموح به فتحسب كل قيمة المبنى المنشأة، كما تحسب قيمة الأرض والأساسات والتوصيلات الخارجية للمرافق بنسبة ما يقام فعلاً من أدوار إلى العدد الكلي للأدوار الكاملة التي تسمح بها قيود الارتفاع المشار إليها - ويجوز في بعض المناطق تعديل هذه النسبة بما يتفق وصقع الموقع، وذلك حسبما تراه لجان التقدير والمراجعة المنصوص عليها في هذا القانون - وإذا كان البناء لا يشغل غير جزء من الأرض المسموح بالبناء عليها، فلا يحسب في تقدير الإيجار من قيمة الأرض إلا بالقدر المخصص لمنفعة البناء فقط، بشرط

تحديد هذا القدر بفواصل ثابتة ، وإلا فلا تحتسب سوى المساحة المبنى عليها بالفعل - وفي حالة المساكن المستقلة أو المباني ذات الصبغة الخاصة كالفيلات فيؤخذ في الاعتبار عند تحديد قيمة إيجار هذه الأبنية - علاوة على قيمة المباني - قيمة الأرض والأساسات والتوصيلات الخارجية للمرافق بأكملها ، وبصرف النظر عن الحد الأقصى المسموح به لارتفاع البناء . على أنه إذا جدد أى تغيير في الوضع الذى بنى التقدير على أساسه ، فيعاد التقدير وفقاً للوضع الجديد .

ونفرض الآن ، بعد ما قدمناه ، أن المالك بنى على كل المساحة المسموح بها ، وارتفع بالبناء ثلاثة أدوار ، وبقيت أدوار ثلاثة أخرى لم تبن على فرض أن المسموح به ستة أدوار . ففي هذه الحالة ، وفقاً للقواعد التى قدمناها ، يحسب له نصف قيمة الأرض والأساسات والتوصيلات الخارجية . فإذا على البناء دوراً واحداً بعد انقضاء سنتين مثلاً على تمام إنشاء الأدوار الثلاثة الأولى ، فإن إيجار هذا الدور الجديد يحسب على أساس قيمة مبانيه كلها ، وسدس قيمة الأساسات والتوصيلات الخارجية ، وسدس قيمة الأرض بحسب تقديرها الأول دون أن يعاد التقدير ولو تحسن صقع الأرض . فإذا بنى الدورين الأخيرين بعد انقضاء خمس سنوات على الأقل على تمام إنشاء الأدوار الثلاثة الأولى ، فإن إيجار هذين الدورين الجديدين يحسب على أساس قيمة مبانيهما كلها ، وثالث قيمة الأساسات والتوصيلات الخارجية ، وثالث قيمة الأرض ولكن بعد أن يعاد تقدير هذه القيمة دون التزام بالتقدير الأول . وكذلك الحكم لو بنى الدور الرابع أو الدورين الأخيرين قبل انقضاء خمس سنوات على تمام إنشاء الأدوار الثلاثة الأولى ولكن بعد أن طرأ على المقار تحسن بسبب المنافع العامة يستوجب فرض ضريبة عليه وفقاً لأحكام القانون رقم ٢٢٢ لسنة ١٩٥٥ وهى تفرض نصف قيمة هذا التحسين الناشئ من القيام بأعمال المنافع العامة ضريبة في مقابله . فالأرض إذن تبقى على تقديرها الأول ، وهذا مما يساعد على تثبيت أثمان الأراضي وعدم ارتفاعها ، ولا يعاد التقدير إلا فى إحدى حالتين : ( ١ ) إذا انقضت خمس سنوات على الأقل من وقت تمام إنشاء المباني الأصلية . وفي هذه الحالة يعاد التقدير لاحتال أن يكون صقع الأرض قد تحسن أو ساء ، ولا يعاد التقدير قبل انقضاء هذه المدة إذ لا يؤبه لتغير حالة الصقع إلا بعد انقضاء خمس سنوات على الأقل من التقدير السابق . وعلى

ذلك إذا بنى المالك ، في القرض الذى قلمناه ، الدور الرابع بعد انقضاء خمس سنوات من إنشاء الأدوار الثلاثة الأولى ، أعيد تقدير الأرض ثانية لتقدير إيجار هذا الدور الرابع وحده دون الأدوار الثلاثة الأولى التى يبقى التقدير الأول لإيجارها ثابتاً لا يتغير . فإذا بنى المالك الدورين الآخرين بعد انقضاء خمس سنوات على إنشاء الدور الرابع : أعيد تقدير الأرض مرة ثالثة لتقدير إيجار هذين الدورين الآخرين دون الأدوار الأربعة الأولى التى يبقى التقدير الأول لإيجارها ثابتاً لا يتغير . ( ٢ ) - إذا لم تنقضى خمس سنوات من وقت تمام إنشاء المباني الأصلية ولكن طرأ على صقع الأرض تحسين بسبب إجراء أعمال من المنافع العامة يستوجب فرض ضريبة على الأرض طبقاً لأحكام القانون رقم ٢٢٢ لسنة ١٩٥٥ . وفى هذه الحالة يعاد تقدير الأرض بمناسبة أية تعليية تتم بعد طرؤ التحسين . ولا يتأثر من ارتفاع قيمة الأرض بسبب التحسين إلا الأدوار التى تستحدث بعده ، أما الأدوار التى قدر إيجارها قبل التحسين فيبقى إيجارها ثابتاً لا يتغير بالرغم من تحسين صقع الأرض .

وهذه الأحكام قررتها المادة الثالثة من القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ على الوجه الآتى : « يعاد تقدير قيمة الأرض عند تحديد الإيجار فى حالة تعليية البناء ، وذلك إذا تمت التعليية بعد خمس سنوات على الأهل من تاريخ إنشاء المباني الأصلية ، أو فى حالة ما إذا طرأ على العقار ما يستوجب تطبيق القانون رقم ٢٢٢ لسنة ١٩٥٥ المشار إليه . وفى هذه الأحوال تكون إعادة تقدير قيمة الأرض بقصد تحديد إيجار المباني المستجلة فقط . »

#### ٦٠٨ - الرضات التى تقوم بتقدير قيمة الأرضه قيمة والمباني وتوزيع

مجموع القيمتين على الوحدات الختلفة للمبنى : وقد قدمنا أن هناك لجناً إدارية تقوم بتقدير قيمة الأرض وقيمة المباني وتوزيع مجموع القيمتين على الوحدات المختلفة للمبنى . وهذه اللجان هى نفس اللجان الإدارية التى تتولى تقدير القيمة الإيجارية للعقارات المبنية لتكون أساساً لفرض الضريبة على هذه العقارات ، بعد تعديل فى تشكيلها سندكره فيما يلى . ونورد أولاً نص المادة ١٣ من القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ الخاص بالضريبة على العقارات المبنية وهويبين كيفية تشكيل اللجان الإدارية التى تتولى تقدير القيمة الإيجارية لحساب الضريبة ، ويمرئ النص ( المعدل بالقانون

رقم ٥٤٩ لسنة ١٩٥٥) على الوجه الآتي : « يتولى تقدير القيمة الإيجارية كل مدينة أو محافظة لجان مكونة من أربعة أعضاء ، اثنان منهم من موظفي الحكومة أو من موظفي المجلس البلدي متى كان لهذا المجلس حق ربط وتحصيل الضريبة وتكون الرئاسة لأحدهما ، واثنان من بين مالكي العقارات المبنية بالمدينة أو القسم أو البلدة التي يتم فيها التقدير يعينهما سنوياً وزير المالية والاقتصاد أو وزير الشؤون البلدية والقروية كل فيما يخصه أو من ينييه عنه في ذلك . وإذا امتنع أحد العضوين المعيّنين من الملاك عن الحضور ثلاث مرات متوالية من غير عذر تقبله اللجنة ، اعتبر مستقيلاً . وعند خلو مركز أحد الأعضاء من الملاك المعيّنين لأي سبب ، عين فيه وزير المالية والاقتصاد أو من ينييه عنه وذلك للمدة الباقية أحد الملاك ممن تتوافر فيه الشروط . ويشترط لصحة انعقاد اللجنة حضور ثلاثة من أعضائها ، وتصدر قراراتها بالأغلبية المطلقة ، وعند التساوي يرجع الرأي الذي يؤيده الرئيس » . ثم جاء تشريع سنة ١٩٦٢ ( القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ ) الذي نحن بصدده فنص في الفقرة الأولى من المادة ٤ منه على أن « تختص لجان تقدير القيمة الإيجارية المنصوص عليها في المادة ١٣ من القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ المشار إليه بتحديد إيجار المباني الخاضعة لهذا القانون وتوزيعها على الوحدات ، على أن يعدل تشكيلها بأن يضم إلى عضويتها اثنان من مهندسي الإدارات الهندسية المحلية بالمحافظة يصدر باختيارهما قرار من المحافظ ، وتكون رئاسة اللجنة للموظف الأعلى درجة من الأعضاء أو الأقدم عند تساوي الدرجة » . فـلجنة التقدير إذن ، بعد تعديل تشكيلها على النحو الوارد في المادة سالفة الذكر ، تتألف من ستة أعضاء ، اثنان من موظفي الحكومة أو المجلس البلدي ، واثنان من الملاك ، واثنان من المهنيين . ويبدو ، بعد هذا التعديل ، أنه يشترط لصحة انعقاد اللجنة حضور أربعة من أعضائها حتى تتوافر الأغلبية المطلقة التي كانت متوافرة بحضور ثلاثة أعضاء في التشكيل الأصلي . وتمضي الفقرة الثانية من المادة ٤ سالفة الذكر فتقول : « ويجب على مالك العقار قبيل إعداده للاستعمال أن يخطر اللجنة التي يقع في دائرتها العقار بذلك لتقوم بتحديد الإيجار وتوزيعه ، وللمالك أن يقدم إلى اللجنة المستندات المثبتة لقيمة الأرض والمباني لتستعين بها اللجنة عند التقرير ، كما له أن يقدم إليها بمقرحاته عن كيفية توزيع الإيجار على وحدات البناء » .

ومنى آمنت اللجنة عملها وقدرت الإيجار طبقاً للأسس المتقدم ذكرها ،  
 أنطرت المالك بقرارها فى هذا الشأن هو ومستأجر كل وحدة من وحدات  
 المبنى إن كانت الوحدة مؤجرة وقت صدور القرار . ويكون إخطار كل من  
 المالك والمستأجر بكتاب مسجل مصحوب بعلم وصول . وتنص الفقرة الأولى  
 من المادة ٥ من القانون ( رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ ) على أنه « يجوز للمالك والمستأجر  
 أن يتظلم من قرار لجنة التقدير أمام مجلس المراجعة المنصوص عليه فى المادة ١٦  
 من القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ المشار إليه ، على أن يعدل تشكيله بحيث يكون  
 برئاسة قاض يتدب رئيس المحكمة الابتدائية بدائرة المحافظة ، ويضم إلى عضوية  
 المجلس اثنان من مهتمى الإدارات الهندسية المحلية بالمحافظة يصدر بتعيينهما قرار  
 من المحافظ . وهذا ما تنص عليه المادة ١٦ من القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ ،  
 الخالص بالضريبة على العقارات الميئة ، فيما يتعلق بالتشكيل الأصلى لمجلس  
 المراجعة : « يشكل فى كل مديرية أو محافظة مجلس مراجعة يؤلف من ثلاثة من  
 موظفى الحكومة أو من موظفى المجلس البلدى متى كان لهذا المجلس حق ربط  
 وتحصيل الضريبة يعينهم وزير المالية والاقتصاد أو وزير الشؤون البلدية والقروية  
 كل فيما يخصه أو من ينييه كل منهما عنه فى ذلك ، ومن ثلاثة من كبار ملاك  
 المباني بالمدينة أو البلد الذى ينظر المجلس فى التظلمات الخاصة به يعينهم وزير  
 المالية والاقتصاد أو وزير الشؤون البلدية والقروية كل فيما يخصه أو من ينييه  
 كل منهما عنه لمدة سنتين . وتكون الرئاسة لعضو من الموظفين . وإذا امتنع  
 أحد الأعضاء المعينين من الملاك عن الحضور ثلاثة مرات متوالية من غير عذر  
 يقبله المجلس ، اعتبر مستقلاً ، وعند خلوه مركز أحد الأعضاء من الملاك المعينين  
 لأى سبب ، عين فيه وزير المالية والاقتصاد أو وزير الشؤون البلدية والقروية  
 كل فيما يخصه أو من ينييه كل منهما عنه فى ذلك ، وذلك للمدة الباقية ، أحد  
 الملاك ممن تتوافر فيهم الشروط المنصوص عليها فى الفقرة الأولى . ولا يجوز  
 الجمع بين عضوية لجنة التقدير ومجلس المراجعة . . . وتنص المادة ١٨ من القانون  
 رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ على أنه « يشترط لصحة انعقاد المجلس حضور أربعة من  
 أعضائه ، وتصدر قراراته بالأغلبية المطلقة ، وعند التساوى يرجح رأى الذى  
 يؤيده الرئيس . » ويبدو ، بعد تعديل تشكيل مجلس المراجعة بإضافة قاض

ليكون رئيساً للمجلس وعضوين جديدين من المهتمين ، أنه يشترط لصحة انعقاد المجلس حضور خمسة من أعضائه حتى تتوافر الأغلبية المطلقة التي كانت متوافرة بحضور أربعة أعضاء في التشكيل الأصلي . والتظلم الذي يرفع من المالك أو المستأجر قد يتعلق بتقدير إيجار المبنى ، فقد يتظلم المالك من أن لجنة التقدير لم تعتد كما ينبغي بالمستندات التي قدمها لها دالة على مقدار تكاليف البناء أو ثمن الأرض فنزلت في التقدير عن حقيقته ، وقد يتظلم المستأجر من أن لجنة التقدير بالغت في التقدير أو خالفت القانون في إدخال قيمة الأرض أو قيمة الأساسات والتوصيلات الخارجية بنسبة أكبر مما نص عليه القانون ، وقد يتعلق التظلم بتوزيع مجموع الإيجار على وحدات المبنى المختلفة ، فيشكو المستأجر من أن التوزيع غير عادل بالنسبة إلى الوحدة التي يستأجرها ، أو يشكو المالك من وحدة معينة بالغت اللجنة في تقدير إيجارها ، ومصالحته في ذلك تظهر عند إعادة تأجير هذه الوحدة أو عند تأجيرها إذا كانت خالية وقت التقدير فقد يتعذر عليه أن يجد لها مستأجراً بهذا الإيجار المبالغ فيه . ولا يترتب على التظلم من قرار لجنة التقدير وقف تنفيذ هذا القرار ، بل يتخذ حتى يصدر قرار مجلس المراجعة فيزيده أو يعدله :

ويجب تقديم التظلم إلى مجلس المراجعة خلال ستين يوماً ، تسرى بالنسبة إلى المالك من تاريخ إخطاره بقرار اللجنة بالكتاب المسجل المصحوب بعلم الوصول ، وبالنسبة إلى المستأجر إذا كان موجوداً وقت صدور القرار من تاريخ إخطاره بالكتاب المسجل بعلم الوصول ، فإذا كانت الوحدة التي قدر إيجارها خالية وقت التقدير جاز للشخص الذي يستأجرها بعد ذلك أن يتظلم من قرار لجنة التقدير خلال ستين يوماً من تاريخ إبرام عقد الإيجار حيث يعلم في هذا التاريخ بالإيجار المقدر للوحدة . وقرارات مجلس المراجعة غير قابلة لأي طريق من طرق الطعن ، فلا يجوز الطعن فيها أمام القضاء الإداري ، كما لا يجوز طلب إعادة النظر فيها أمام القضاء . وإذا أصبح تقدير إيجار الوحدة نهائياً ، إما بصور قرار مجلس المراجعة وإما بفوات مياد الطعن في قرار لجنة التقدير دون أن يطعن في هذا القرار ، لم يميز لأي مستأجر لاحق للمستأجر الذي كان يحق له التظلم المنازعة في هذا التقدير ، بل يسرى التقدير النهائي على كل

مستأجر لاحق . وتنص المادة ٢/٥ و ٣ و ٤ من القانون (رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢) على هذه الأحكام إذ تقول : « ويجب تقديم التظلم إلى المجلس خلال ستين يوماً ، تسرى بالنسبة للمالك من تاريخ إخطاره بقرارات اللجنة بكتاب مسجل مصحوب بعلم وصول ، وبالنسبة للمستأجر من تاريخ إخطاره على النحو السابق أو من تاريخ إبرام عقد الإيجار بالنسبة للمستأجر الأول - ويكون قرار المجلس غير قابل لأي طريق من طرق الطعن ، ولا يترتب على الطعن في قرارات اللجان وقف تنفيذها - ولا يجوز لأي مستأجر آخر المنازعة في أجرة الوحدة السكنية متى صار تخديدها نهائياً » . وتنص المادة ٦ من نفس القانون على أن « تباشر اللجان والمجالس المشار إليها في المادتين ٤ و ٥ أعمالها فيما يتعلق بتنفيذ أحكام هذا القانون ، وفقاً للشروط والأوضاع التي يحددها قرار من وزير الإسكان والمرافق - وتقوم هذه اللجان بتوزيع القيم المحسوبة وفقاً للمادتين الثانية والثالثة ، على وحدات المبنى المختلفة ، على أساس نسبة مساحتها إلى المساحة الكلية لهذه الوحدات ، مع مراعاة ظروف وصنع كل وحدة والغرض من استعمالها » . وقد سبق بيان ذلك .

ويبقى أن نشير إلى أن المنازعات التي تنشأ عن تطبيق تشريع سنة ١٩٦٢ ، كالمنازعات التي تنشأ عن تطبيق التشريع القاضي بالإعفاء من الضرائب لاستئجارها من الأجرة فيما سئرى ، لا تعتبر منازعات إيجارية ، ما دام كل من التشريعين - تشريع تقدير الإيجار على أساس قيمة الأرض والمباني وتشريع الإعفاء من الضرائب - لم يلمج في قانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ، واقتصر الأمر في التشريع الأول على مجرد الإشارة إلى هذا القانون الأخير في ديباجة التشريع . ومن ثم لا تقدم هذه المنازعات إلى دوائر الإيجارات ، ولا تتبع فيها الإجراءات المبسطة المرسومة للمنازعات الإيجارية ، ويكون الحكم فيها للطعن بالطرق المقررة في قانون المرافعات . ولو انتمج التشريعان في القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ، لتوحدت الإجراءات بالنسبة إلى جميع المنازعات المتعلقة بإيجار الأماكن ، ولتحقق التنسيق الواجب في تشريعات صدرت كلها في شأن واحد . وقد يخفف من الأثر المترتب على عدم إدماج تشريع تقدير الإيجار على أساس قيمة الأرض والمباني أن تقدير الإيجار في هذا التشريع



تتكفل به لجان التقدير ومجالس المراجعة، ويصدر فيه قرار من مجلس المراجعة غير قابل لأي طعن . فتقل بذلك المنازعات التي ترفع أمام القضاء في هذا الشأن . ولكن يمكن مع هذا أن تتصور قيام منازعات تقتضي تطبيق هذا التشريع الأخير ، كمنازعة تتعلق بما إذا كان المكان المؤجر يدخل في الأماكن التي تخضع لهذا التشريع ، وعند ذلك تتضح مضار عدم التنسيق .

هذا وفي ختام نصوص القانون ( رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ ) نص يعاقب المؤجر الذي يخالف أحكامه ، فتتضمن المادة ٧ من هذا القانون بأن « يعاقب المؤجر الذي يخالف قرار تحديد الإيجار وتوزيعه بالحبس مدة لا تزيد على ثلاثة أشهر وبغرامة لا تجاوز مائتي جنيه أو بإحدى هاتين العقوبتين » .

## § ٢ - تقسيم الأماكن بحسب مقدار أجورها

٦٠٩ - أقسام ثلاثة : لم يكتف المشرع بتخفيض أجور المباني وتعيين حد أقصى لهذه الأجور على درجات متفاوت بحسب تاريخ إنشاء المباني ، بل عمد أخيراً إلى نوع مبتكر في تخفيض الأجور يضاف إلى النوع التقليدي السابق . وفي هذا النوع الجديد من التخفيض قسم المشرع المباني ، لا بحسب تاريخ إنشائها كما كان يفعل من قبل ، بل بحسب مقدار أجورها . وجعل عبء هذا التخفيض الجديد ، لا على عاتق الملاك كما كان يفعل من قبل ، بل على عاتق الدولة لتحمله الخزنة العامة في صورة إعفاء الملاك من الضرائب في مقابل تخفيض الأجرة بما يعادل هذا الإعفاء .

فصدر لهذا الغرض القرار بالقانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ في ٢ نوفمبر سنة ١٩٦١ ( ونشر في الجريدة الرسمية في ٥ نوفمبر سنة ١٩٦١ ) ، ويعمل به اعتباراً من أول يناير سنة ١٩٦٢ ( م ٦ من القانون ) . وتنص المادة الأولى منه على ما يأتي :

« تعفى من أداء الضريبة على العقارات المبنية والضرائب الإضافية الأخرى المتعلقة بها : المساكن التي لا تزيد متوسط الإيجار الشهري للحجرة بالوحدة السكنية فيها على ثلاثة جنيهات » .

« كما تعفى من أداء الضريبة وحدها المساكن التي يزيد متوسط الإيجار

لشهرى بالحجرة بالوحدة السكنية فيها على ثلاثة جنبات ولا يحاوز خمسة جنبات» .  
 « وعلى المالك في كلتا الحالتين أن يخفض قيمة الإيجار الساكن بما يعادل  
 ما خص الوحدة السكنية من الإعفاء » .

« ويسرى الإعفاء والخفض المنصوص عليهما في الفقرات السابقة  
 بالنسبة إلى المباني المنشأة أصلاً لأغراض خلاف السكن وذلك في الحدود  
 صالفة الذكر » .

ويخلص من النصوص المتقدمة الذكر أن الأماكن (١) ، من حيث الإعفاء  
 من الضرائب وتخفيض الأجرة بما يعادل هذا الإعفاء ، قد قسمت أقساماً ثلاثة  
 بحسب مقدار أجورها :

( القسم الأول ) الأماكن التي لا يزيد متوسط الإيجار الشهري بالحجرة  
 بالوحدة السكنية فيها على ثلاثة جنبات ،

( القسم الثاني ) الأماكن التي يزيد متوسط الإيجار الشهري بالحجرة بالوحدة  
 السكنية فيها على ثلاثة جنبات ولا يحاوز خمسة جنبات .

( القسم الثالث ) الأماكن التي يزيد متوسط الإيجار الشهري بالحجرة بالوحدة  
 السكنية فيها على خمسة جنبات ، مهما بلغ هذا المتوسط .

وهذا التقسيم الجديد يتدخل في التقسيم السابق . فالأماكن التي لا تزيد  
 أجرة الحجرة فيها على ثلاثة جنبات قد تكون من أماكن القسم الأول المنشأة  
 قبل أول يناير سنة ١٩٤٤ بحسب التقسيم السابق ، وقد تكون من أماكن القسم  
 الثاني ، أو القسم الثالث ، أو القسم الرابع ، أو القسم الخامس . وهذا يصدق  
 أيضاً على القسمين الثاني والثالث في هذا التقسيم الجديد ، فكل قسم منهما يكون  
 يكون من أماكن أى من الأقسام الخمسة بحسب التقسيم السابق .

ونستعرض الآن هذه الأقسام الثلاثة :

---

( ١ ) الأماكن هنا لا تقتيد بالبول المرفق بقانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧  
 لعدم إدراج قانون الإعفاء من الضرائب في هذا القانون . ويرتب على عدم الإدراج أيضاً عدم  
 إيجار المنازعات المتعلقة بالقانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ منازعات إجارية ، مطها في ذلك  
 مثل المنازعات المتعلقة بالقانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ ( انظر كفاً فقرة ٦٠٨ ) .

## القسم الأول - الأماكن التي لا تزيد أجرة

### الحجرة فيها على ثلاثة جنبات في الشهر

٦١٠ - تمديد أماكن القسم الأول : حدد القانون أماكن هذا القسم الأول ، كما رأينا ، بأنها « المساكن التي لا يزيد متوسط الإيجار الشهري للحجرة بالوحدة السكنية فيها على ثلاثة جنبات » ، وكذلك « المباني المنشأة أصلاً لأغراض خلاف السكني ، وذلك في الحدود سالفة الذكر » أي إذا لم يزد متوسط الإيجار الشهري للوحدة فيها على ثلاثة جنبات .

ويقصد بالإيجار الشهري للإيجار المدون بدفاتر الحصر والتقدير بمصلحة الأموال المفروضة ، والذي اتخذ أساساً لفرض الضريبة على العقارات المبنية ، قبل استبعاد الـ ٢٠ ٪ مقابل المصروفات التي يتكبدها المالك (١) ، وذلك لحساب متوسط إيجار الحجرة في الوحدة السكنية (تفسير تشريعي) (٢) .

ومنى عرف الإيجار الشهري للوحدة السكنية من وافع دفاتر الحصر والتقدير على النحو السالف الذكر ، يبقى أن يحصر عدد الحجرات التي تشتمل عليها الوحدة السكنية . وما يراعى في هذا الصدد :

١ - ما نصت عليه المادة ٢ من القانون (رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١) من أنه « في حساب متوسط الإيجار الشهري للحجرة بالوحدة السكنية ، يزداد عدد

(١) ويمكن لكل مستأجر الحصول على كشف رسمي من دفاتر الحصر والتقدير بالبيانات المتعلقة بالمكان الذي يستأجره من أجهزة تحصيل الضرائب العقارية بالمحافظات ، لوقوف على قيمة الضريبة العقارية المربوطة على العقار الذي يشغله وقيمه الإيجارية .

(٢) نصت المادة « من القانون الذي نحن بصدده (قانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١) على أن « تشكل لجنة عليا برئاسة نائب رئيس الجمهورية ووزير الخزانة وعضوية كل من وكيل وزارة الخزانة المخصص ومستشار الدولة لوزارة الخزانة ومدير عام مصلحة الأموال المقررة يكون لها تفسير أحكام هذا القانون ، وتعتبر قراراتها في هذا الشأن تفسيراً تشريعياً ملزماً وتنتشر في الجريدة الرسمية » . وجاء في المذكرة الإيضاحية للقانون في صدد هذا النص : « ولما كانت الوحدات السكنية غير متماثلة ما قد يستتبع بعض الصعوبات عند تنفيذ أحكام هذا القانون ، فقد نص في المشروع على تشكيل لجنة عليا . . تخصص بتفسير أحكام القانون ، وتعتبر قراراتها في هذا الشأن تفسيراً تشريعياً ملزماً . وبذلك يكفل المشروع وحدة الجهة المختصة بتفسير أحكام القانون ، بما لا يعرضه لاختلاف الآراء باختلاف الجهات » .

حجراتها حجرة واحدة إذا اشتملت تلك الوحدة على صالة أو أكثر ، . ويعتبر المدخل صالة إذا دخل في وصف الشقة في دفاتر الحصر والتقدير .

٢ - تعتبر القلا وحدة سكنية أو أكثر طبقاً للوصف الوارد في دفاتر الحصر والتقدير ، ويحدد عدد حجرات القلا طبقاً لهذا الوصف (تفسير تشريعي) .

٣ - تعامل الغرف المخصصة للخدم في البدرومات أو بأعلى المباني طبقاً للوصف الوارد في دفاتر الحصر والتقدير ، فإذا كانت هذه الغرف محدة القيمة الإيجارية ولها عوائد مستقلة عولمت على أساس ما هو مربوط لها من عوائد (تفسير تشريعي) .

٤ - عند تقدير عدد حجرات الوحدة السكنية ، لا يدخل في الحساب الفراغات إذا كانت مفتوحة مكشوفة لأنها في هذه الحالة تعتبر مطلاً ، أما الفراغات المغلقة فيعتد في اعتبارها حجرات بالوصف الوارد في دفاتر الحصر والتقدير .

٥ - بالنسبة إلى العقارات التي تحيط بها حدائق ، يحسب متوسط إيجار الحجرة الشهرى على أساس القيمة الإيجارية الكلية المسجلة بدفاتر الحصر والتقدير للوحدة السكنية نفسها بالقياس إلى عدد حجرات الوحدة السكنية فقط ، ولا تحسب قيمة إيجارية خاصة للحديقة .

٦ - عند النظر في حالة الدكاكين ، يرجع إلى ما ورد في دفاتر الحصر والتقدير ، فإن كان العقار معتبراً في هذه الدفاتر دكاناً واحداً فإنه يعتبر كذلك عند تطبيق أحكام القانون ، ولا يعتد في هذه الحالة بعدد أبواب الدكاكين .

فإذا ما حصرت حجرات الوحدة ، وعرف إيجارها الشهرى من واقع دفاتر الحصر والتقدير دون استبعاد الـ ٢٠ ٪ مقابل المصروفات التي يتكبدها المالك كما أسلفنا ، فإنه يمكن عند ذلك تحديد ما يخص الحجرة الواحدة من هذه الأجرة الشهرية . فإن كان ما يخصها لا يزيد على ثلاثة جنيهات ، فالوحدة تعتبر من أماكن القسم الأول .

٦١١ - مقرر تحفيض أجور أماكنه القسم الأول : وقد رأينا أن

القانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ يعنى ملاك أماكن القسم الأول « من أدلة الضريبة على العقارات المبنية والضرائب الإضافية الأخرى المتعلقة بها » . وعلى المالك أن يخفض أجرة الوحدة من هذه الأماكن بما يعادل ما يخصها من الإحفاء .

فتخفيض أجرة المكان إذن بمقدار الضريبة الأصلية المفروضة على هذا المكان وكذلك الضرائب الإضافية . والذي يتحمل هذا التخفيض هو الدولة كما قلنا لا المالك ، فإن المالك في مقابل تخفيضه الأجرة بهذا المقدار يفي من دفعه كضريبة ، فما أعطاه للمستأجر في صورة تخفيض للأجرة أخذه من الدولة في صورة إعفاء من الضريبة ، فهو إذن لم يتحمل شيئاً في هذا التخفيض (١) . كذلك لم يكن شيئاً من وراء إعفائه من الضريبة ، فالإعفاء قد قصد به أن يكون لصالح المستأجر لا لصالحه (٢) .

فالأجرة إذن تخفض بمقدار الضريبة الأصلية والضرائب الإضافية المتعلقة بها (٣) . أما الضريبة الأصلية ، بالنسبة إلى أماكن هذا القسم الأول ، فقد بقيت كما كانت ، ولم تزد كما زادت بالنسبة إلى أماكن القسمين الثاني والثالث بموجب القانون رقم ١٢٩ لسنة ١٩٦١ الذي سيأتي ذكره . وهي ١٠٪ من القيمة الإيجارية بحسب الوارد في دفاتر الحصر والتقدير ، بعد استبعاد ٢٠٪ من هذه القيمة في مقابل ما يتكبده المالك من مصروفات الصيانة والاستهلاك . أما الضرائب الإضافية فهي مجموعة رسوم البلدية وقيمتها  $2\frac{2}{3}\%$  من صافي القيمة الإيجارية ، ورسوم ضريبة الدفاع وهي ٢٥٪ من صافي القيمة الإيجارية ، والرسم الإيجاري على الشاغلين وهو ٢٪ من صافي القيمة الإيجارية ويحصل في محافظتي القاهرة (٤) والإسكندرية وحدها وعبوة على المستأجر لأعلى المالك ،

(١) وكل ما وقع هو أنه بدلا من أن يدفع الضريبة للدولة في كل سنة على قطلين كما هي العادة ، أصبح الآن ، في حالة ما إذا كانت الأجرة تنفع كل شهر ، يجزئها على اثني عشر شهراً أقساطاً متساوية ، يدفع في كل شهر قسطاً في صورة تخفيض للأجرة .

(٢) وتقول المذكرة الإيضاحية لقانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ في هذا الصدد : « وليس المقصود من هذا الإعفاء التخفيف عن كامل المالك ، وإنما قصد منه التخفيف من كامل المستأجرين . ولذلك نص المشروع على خفض قيمة الإيجار لمساكن بما يعادل ما خص الوحدة السكنية من الإعفاء . وبذلك تكون الدولة قد نزلت على الضريبة المستحقة لما لصالح المستأجر الفقير والمتوسط . ويستفيد كذلك من هذا الإعفاء صغار المستأجرين لمبان يسكنونها في أفراس غير سكنية وبذات الملوك المذكورة » .

(٣) ولا يشترط أن يكون المبنى مؤجراً ، فالمالك الذي يشغل المبنى أو أجزاء منه بنفسه يعني هو أيضاً من الضريبة .

(٤) في محافظة القاهرة زيدت هذه الضريبة أخيراً إلى  $2\frac{2}{3}\%$  .

و ضريبة الخفر وهي ٢٥٪ من صافي القيمة الإيجارية . فمجموع هذه الرسوم والضرائب الإضافية يساوي ٩٦ ٢/٣ من قيمة الضريبة الأصلية ، فهو يكاد يساوي قيمة هذه الضريبة .

و ذى من ذلك أن مقدار الضرائب التي تخفض به أجور أماكن القسم الأول يبلغ نحو ٢٠ ٪ من صافي القيمة الإيجارية <sup>(١)</sup> ، نصفه ضريبة أصلية والنصف الباقي ضرائب إضافية <sup>(٢)</sup> .

فإذا كان المكان داخلا في أماكن القسم الأول بحسب التقسيم السابق ، كان الحد الأقصى لأجرته هو أجرة شهر أبريل سنة ١٩٤١ مع زيادة نسبة مئوية أقلها ١٠٪ وأكثرها ٧٠٪ على التفصيل الذى يبينه فيما تقدم . والأجرة ، حتى مع هذه الزيادة ، تكون عادة أجرة زهيدة . ومع كونها زهيدة ، فقد أتى التشريع الجديد بخفض منها ما يبلغ مقداره نحو ٢٠ ٪ من صافي القيمة الإيجارية .

وإذا كان المكان داخلا في أماكن القسم الثانى بحسب التقسيم السابق ، كان الحد الأقصى لأجرته هو أجرة شهر سبتمبر سنة ١٩٥٢ بعد تخفيضها ١٥ ٪ كما سبق القول . وقد أتى التشريع الجديد بزيادة هذا التخفيض بنحو ٢٠ ٪ من صافي القيمة الإيجارية ، أى بنحو ١٦ ٪ من القيمة الإيجارية ، فيكون مجموع التخفيض نحو ٣١ ٪ .

( ١ ) ويجب التمييز بين القيمة الإيجارية وهي القيمة الواردة في دفاتر المحصر والتقدير باعتبارها الأجرة الفعلية المقدرة للمكان ، وصافي القيمة الإيجارية وهي القيمة الإيجارية بعد تخفيضها بنسبة ٢٠ ٪ لمواجهة ما يتكلفه المالك عادة من مصروفات الصيانة والاستهلاك . وتحصل الضريبة لاعل القيمة الإيجارية ، بل عل صافي القيمة الإيجارية ، ومن ثم يكون صافي القيمة الإيجارية هو الأجرة الضرائبية . فإذا كانت الضريبة ١٠٪ مثلا ، حسبت هذه النسبة المئوية على أساس صافي القيمة الإيجارية . أما تصنيف المكان ، من حيث مقدار أجرة المحبوبة فيه وهل يزيد عل ثلاثة جنيهات أو خمسة أو أكثر ، فالعبرة فيه بالقيمة الإيجارية لا بصافي القيمة الإيجارية .

ويقع في بعض الأحيان أن يكون صافي القيمة الإيجارية أكبر من الأجرة التي يدفعها المستأجر فعلا ، كأن يستأجر شخص مكانا بمبلغ ٧ جنيهات ، وتكون قيمة الإيجارية في دفاتر المحصر والتقدير ١٠ جنيهات ومن ثم يكون صافي قيمة الإيجارية ٨ جنيهات . فتحسب الضريبة على هذه الحالة على أساس ٨ جنيهات ، ومن حق المستأجر أن يعن منها محبوبة عل هذا الأساس وإن كانت الأجرة التي يدفعها فعلا هي ٧ جنيهات فقط .

( ٢ ) ولا يتناول التخفيض الأجور الإضافية التي يتحملها المستأجر في نظير استعمال المياه أو الكهرباء أو المدفأة أو نحو ذلك .

وإذا كان المكان داخلا في أماكن القسم الثالث أو في أماكن القسم الرابع (١) بحسب التقسيم السابق ، كان الحد الأقصى لأجرته هو أجرة الأساس بعد تخفيضها بنسبة ٢٠٪ . وقد أتى التشريع الجديد يزيد هذا التخفيض بنحو ٢٠٪ من صافي القيمة الإيجارية ، أي بنحو ١٦٪ من القيمة الإيجارية ، فيكون مجموع التخفيض نحو ٣٦٪ .

(١) ويلاحظ أن أماكن القسم الرابع قد صادفها تخفيض بنسبة ٢٠٪ ابتداء من أول ديسمبر سنة ١٩٦١ بموجب القانون رقم ١٦٨ لسنة ١٩٦١ ، ثم تخفيض آخر بنسبة نحو ٢٠٪ من صافي القيمة الإيجارية ابتداء من أول يناير سنة ١٩٦٢ بموجب القانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ ، وهي تجمع بين التخفيضين .

عل أنه يلاحظ أن تخفيض أجور أماكن القسم الرابع بنسبة ٢٠٪ ابتداء من أول ديسمبر سنة ١٩٦١ لا يدخل في الحساب ، في تقدير الضريبة ، إلا بعد نهاية العشر السنوات التي تستمر فيها التقديرات الواردة في دفاتر المحصر والتقدير معمولاً بها ، أي إلى سنة ١٩٦٩ . ذلك أن إعفاء هذا القسم الرابع من الضرائب ، وما يتبع هذا من تخفيض الأجرة ، سيكون تنفيذه على أساس التقديرات الحالية الواردة في دفاتر المحصر والتقدير ، وهي التقديرات التي يستمر العمل بها لمدة عشر سنوات . وهذا خاص بأماكن القسم الرابع دون الأقسام الثلاثة الأولى ، إذ أن هذه الأقسام أعيد تقديرها على أساس الأجرة المخفضة ، أما القسم الرابع فقد أعيد تقديره قبل أن تخفض أجرته فيبقى التقدير على أساس الأجرة قبل التخفيض إلى سنة ١٩٦٩ كما سبق القول . ونفرض ، لتوضيح ذلك ، مكاناً من ٤ حبرات أجرته ١٥ جنياً في الشهر قبل تخفيض الأجرة ٢٠٪ ابتداء من أول ديسمبر سنة ١٩٦١ . فهذا المكان تنزل أجرته إلى ١٢ جنياً من أول ديسمبر سنة ١٩٦١ . ولكن في حساب أجرة الحبرة لتقدير الضريبة تبقى الأجرة ١٥ جنياً لأنها هي القيمة الإيجارية الواردة في دفاتر المحصر والتقدير ولا تنزل إلى ١٢ جنياً ، وتكون أجرة الحبرة ٣٧٥ جنيات فتدخل في أماكن القسم الثاني بحسب التقسيم الذي نحن فيه الآن وتنفق من الضريبة الأصلية وحدها . ولو نزلت الأجرة إلى ١٢ جنياً ، لكانت أجرة الحبرة ٣ جنيات ، فدخلت في أماكن القسم الأول ، وأعفيت من الضريبة الأصلية والضرائب الإضافية جميعاً .

وتقريباً على ما تقدم لا يمكن إعادة ربط الضرائب على الباقي التي تم ربطها ، حتى لو خفض المالك الأجرة . فالمكان الذي يتألف من ٤ حبرات ، وأجرته ١٦ جنياً في الشهر ، تكون أجرة الحبرة فيه ٤ جنيات ، ويصنف من الضريبة الأصلية دون الضرائب الإضافية . ويؤثر الأمر كذلك ، حتى لو خفض المالك الأجرة إلى ١٢ جنياً فأصبحت أجرة الحبرة ٣ جنيات بدلاً من ٤ ، ولا يبقى المكان في هذه الحالة من الضرائب الإضافية بحجة أن أجرة الحبرة أصبحت بعد التخفيض ٣ جنيات .

أما أماكن القسم الرابع التي لم يتم ربط عوائدها قبل تخفيض الأجرة ٢٠٪ ، فنسربط عوائدها على أساس الأجرة المخفضة ، وتتساوى بذلك مع أماكن الأقسام الأخرى .

وإذا كان المكان داخلاً في أماكن القسم الخامس بحسب التقسيم السابق ، فأجرته تقلد على أساس قيمة الأرض والمباني ، دون أن يضاف شيء للضريبة الأصلية أو الضرائب الإضافية إذ المكان معنى من هذه الضرائب جميعاً ، وقد سبق بيان ذلك (١) .

وتخفيض الأجر على النحو السالف الذكر يجرى بحكم القانون ، دون حاجة لأى إجراء . وليس على المستأجر إلا أن يحصل على كشف رسمى من دفاتر الحصر والتقدير ، ليقف على قيمة الضرائب المربوطة على المكان المؤجر ، ويستنزل من الأجرة المستحقة عليه مقدار هذه الضرائب (٢) .

### القسم الثانى - الأماكن التى تزيد أجرة الحجرة فيها على ثلاثة جنيهات فى الشهر ولا تتجاوز خمسة جنيهات

٦١٢ - تمديد أماكن القسم الثانى : حدد القانون أماكن هذا القسم الثانى ، كما رأينا ، بأنها « المساكن التى يزيد متوسط الإيجار الشهرى للحجرة بالوحدة السكنية فيها على ثلاثة جنيهات ولا يتجاوز خمسة جنيهات » ، وكذلك « المباني المنشأة أصلاً لأغراض خلاف السكنى وذلك فى الحدود سالفة الذكر » أى إذا زاد متوسط الإيجار الشهرى للوحدة فيها على ثلاثة جنيهات ولم يتجاوز خمسة جنيهات .

وقد رأينا عند الكلام فى أماكن القسم الأول ما هو المقصود بالإيجار الشهرى ، وما هى الوحدة ، وكيف يحسب عدد الحجرات فيها ، وغير ذلك من التفاصيل ، فإقلاها هناك ينطبق هنا (٣) .

فإذا حددت حجر الوحدة ، وعرفت القيمة الإيجارية للوحدة من واقع

(١) انظر كفاً فقرة ٦٠٦ .

(٢) وهناك عقارات ممتدة من الضرائب ، كالمساكن التى قدرت الضريبة العقارية عليها بمبلغ ١٨٠ قرشاً فأقل فى السنة والعقارات التى كانت شركة مصر الجديدة تملكها قبل التأميم وعمارات الأوقاف والمساكن الشمية ، فهذه لا تخضع أجورها لأنها فى الأصل ممتدة من الضرائب .

(٣) ولا يشترط هنا أيضاً أن يكون المبنى مؤجراً ، فلذلك الذى يشغل المبنى أجزأاً عنه بنفسه يستفيد من الإعفاء من الضرائب الأصلية دون الضرائب الإضافية .



حقائق الحصر والتقدير قبل استبعاد الـ ٢٠ ٪ مقابل مصروفات الصيانة ، فإنما يمكن عندئذ تحديد ما يخص الحجرة الواحدة من أجرة شهرية . فإن كان ما يخصها يزيد على ثلاثة جنيهات ولا يتجاوز خمسة جنيهات فالوحدة تعتبر من أماكن القسم الثاني .

**٦١٣ - مقرر تخفيض أجور أماكن القسم الثاني :** وقد رأينا أن القانون يعنى ملاك أماكن هذا القسم الثاني من أداء الضريبة الأصلية دون الضرائب الإضافية . فتتخفص أجرة المكان إذن بمقدار الضريبة الأصلية ، والذي يتحمل هذا التخفيض هو الدولة لا المالك . ذلك أن المالك يعنى من أداء الضريبة الأصلية في نظير تخفيض الأجرة بهذا المقدار ، فهو لا يتحمل شيئاً في هذا التخفيض كما سبق القول . ولكن الضرائب الإضافية تبقى كما هي ، على المالك أو على المستأجر بحسب الأحوال <sup>(١)</sup> .

والضريبة الأصلية على أماكن القسم الثاني ، وهي التي يعنى منها المالك وتخفيض بمقدارها أجور هذه الأماكن ، هي ١٥ ٪ من صافي القيمة الإيجارية ، فقد زادت بموجب القانون رقم ١٢٩ لسنة ١٩٦١ من ١٠ ٪ إلى ١٥ ٪ <sup>(٢)</sup> . ويستثنى من ذلك

(١) والأصل في الضرائب الإضافية - وهي الضرائب التي عُدلتها فيما تقدم ( انظر فقرة ٦١٤ ) - أن تكون على المالك ، وذلك فيما عدا الرسم الإيجاري على الشاغلين فهو على المستأجر يدفعه من المالك ويرجع به عليه ، وفيما عدا ضريبة الدفاع فقد جعلها المشرع في الأصل على المالك إلا في الأماكن التي تدخل في القسم الأول بحسب التقسيم السابق ، أي الأماكن المنشأة قبل أول يناير سنة ١٩٤٤ ، فهي على المستأجر نظراً لانخفاض أجور هذه الأماكن . أما في أماكن القسم الخامس بحسب التقسيم السابق ، وهي الأماكن التي تقدر أجورها بنسبة مئوية من قيمة الأرض والمبنى ، فقد رأينا أن الضرائب التي لا يقع منها المالك يتحملها المستأجر ، ومن ثم يتحمل المستأجر الضرائب الإضافية إذا كانت أجرة الحجرة تزيد على ثلاثة جنيهات ولا تتجاوز خمسة جنيهات ، ويتحمل كلا من الضريبة الأصلية والضرائب الإضافية إذا زادت أجرة الحجرة على خمسة جنيهات ( انظر أيضاً فقرة ٦٠٦ ) .

(٢) وهذا هو نص القرار بالقانون رقم ١٢٩ لسنة ١٩٦١ الصادر في ٢٥ يولي سنة ١٩٦١ .

١ : تستبدل بالمادة ١٢ من قانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ المشار إليه النص الآتي :  
يكون سعر الضريبة كالاتي :

أولاً - ١٠ / من القيمة الإيجارية السنوية بالنسبة إلى المساكن التي لا يتجاوز فيها متوسط الإيجار الشهري للوحدة السكنية ثلاثة جنيهات ، وكلها بالنسبة إلى المباني المستعملة في أغراض خلاف السكن .

ثانياً - ١٥ ٪ من القيمة الإيجارية السنوية بالنسبة إلى المساكن التي يزيد فيها متوسط الإيجار الشهري للمجرة بالوحدة السكنية على ثلاثة جنيهات ولا يتجاوز خمسة جنيهات .

ثالثاً - ٢٠ ٪ من القيمة الإيجارية السنوية بالنسبة إلى المساكن التي يزيد فيها متوسط الإيجار الشهري للمجرة بالوحدة السكنية على خمسة جنيهات ولا يتجاوز ثمانية جنيهات .

رابعاً - ٣٠ ٪ من القيمة الإيجارية السنوية بالنسبة إلى المساكن التي يزيد فيها متوسط الإيجار الشهري للمجرة بالوحدة السكنية على ثمانية جنيهات ولا يتجاوز عشرة جنيهات .

خامساً - ٤٠ ٪ من القيمة الإيجارية السنوية بالنسبة إلى المساكن التي يزيد فيها متوسط الإيجار الشهري للمجرة بالوحدة السكنية على عشرة جنيهات .

وفي جميع الأحوال يستبعد ٢٠ ٪ من قيمة الإيجار السنوي مقابل جميع المصروفات التي يتكبدها المالك بما فيها مصاريف الصيانة .

٢ م : ينشر هذا القانون في الجريدة الرسمية ، ويعمل به في الإقليم الجنوبي اعتباراً من أول يناير سنة ١٩٦٢ . ولوزير الخزانة إصدار القرارات المتخذة له .

هذا ويلاحظ أن القانون ( ١ م - أولاً ) استثنى المباني المستعملة في أغراض خلاف السكن ، فأبقى سعر الضريبة بالنسبة إليها ١٠ ٪ دائماً ، دون الزيادة التصاعدية التي قروها بالنسبة إلى المساكن . وقد حدد القانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ المسمى المقصود بمباراة المباني المستعملة في أغراض خلاف السكن ، بأنها المباني المنشأة أصلاً لأغراض خلاف السكن ، كالدكاكين والمراياح . أما المباني المنشأة أصلاً لتكون سكناً ولو استعملت لغرض السكن ، كالمكاتب والعيادات ، فتمتد مساكن تسرى عليها الزيادة التصاعدية . وقد نصت المادة ٣ من القانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ في هذا الصدد على ما يأتي : « تسرى أسعار الضريبة المينة في البنود ١ و ٢ و ٣ و ٤ و ٥ من المادة ١٢ من القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ المشار إليه على المباني وأجزائها وملحقاتها المنشأة أصلاً لتكون سكناً ولو استعملت لغرض السكن - أما المباني وأجزائها وملحقاتها المنشأة أصلاً لأغراض خلاف السكن فيسرى عليها السعر المبين في البند ( ١ ) من المادة المذكورة » . وقد ورد في المذكرة الإيضاحية للقانون في هذا الشأن ما يأتي : « وقد انتهزت الوزارة فرصة إعداد هذا المشروع فقصته بعض أحكام رأتها كفيلة بحسن تطبيق القانون رقم ١٢٩ لسنة ١٩٦١ المشار إليه نصاً وروحاً . فقص المشروع بأن التصاعد في سعر الضريبة إنما يتناول المباني المنشأة أصلاً لتكون سكناً ولو استعملت لغرض السكن . أما ما عداها من المباني التي أنشئت أصلاً لأغراض خلاف السكن فيبقى سعر الضريبة عليها ثابتاً بمقدار ١٠ ٪ من القيمة الإيجارية » . وعلى ذلك تنخفض أجور المباني التي أنشئت أصلاً لأغراض خلاف السكن بمقدار ١٠ ٪ لا بمقدار ١٥ ٪ .

ولما كانت المباني المنشأة أصلاً لأغراض خلاف السكن ، والتي لا تخضع للتصاعد في سعر الضريبة ، قد يحولها مالكيها فيستعملها السكن ، وعند ذلك تخضع للتصاعد في سعر الضريبة ، فقد أوجب القانون على مالك المبنى عند تحويله على هذا النحو أن يخبر الجهة المختصة عن هذا التحويل حتى تعدل هذه الجهة سعر الضريبة على المبنى باعتباره سكناً يخضع للتصاعد في سعر الضريبة . فنصت المادة ٤ من القانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ على ما يأتي : « على مالك المبنى عند تغيير استعماله من أغراض غير سكنية إلى أغراض سكنية أن يخبر الجهة المختصة بربط الضريبة من هذا التغيير قبل نهاية شهر ديسمبر من السنة التي تم التغيير خلالها - ويعدل سعر الضريبة للمبنى طبقاً -

المباني المنشأة أصلاً لأغراض خلاف السكن، كالدكاكين والجراجات، فإن سعر الضريبة بالنسبة إليها بقي ١٠ ٪ ، ولم ينخفض للتصاعد في سعر الضريبة كما خفضت المباني المنشأة أصلاً لتكون سكناً ولو استعملت لغير السكن<sup>(١)</sup> ، فهذه يتصاعد سعر الضريبة بالنسبة إليها من ١٠ ٪ إلى ١٥ ٪ إلى ٢٠ ٪ إلى ٣٠ ٪ إلى ٤٠ ٪ بحسب مقدار الأجرة الشهرية للحجرة الواحدة<sup>(٢)</sup> .

سلفترض الجديد احتجاراً من أول شهر يناير التالى لتاريخ استعمال المبنى لأغراض السكن - ويلزم مالك المبنى الذى لم يتم بالإعطار في الميلاد المهد ، أوقفه مضمناً بيانات غير صحيحة ، برامة تعادل مثل الضريبة التى تقرر على المبنى من سنة كاملة . وتقول المذكرة الإضافية للقانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ في هذا الصدد : « ونظراً لاختلاف السعر باختلاف القرض الذى أنشئ له المبنى أصلاً ، فقد ألزم المشروع المالك عند تغيير استعمال المبنى من غرض غير سكنى إلى غرض سكنى أن يحضر الجهة المختصة من هذا التغيير ، وإلا وقت عليه غرامة تعادل مثل الضريبة التى تقرر على المبنى من سنة كاملة باعتباره مخصصاً للسكن » .

هذا وقد جاء في المذكرة الإضافية للقانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ ، بمناسبة صدور هذا القانون بعد صدور القانون رقم ١٢٩ لسنة ١٩٦١ ، ما يأتى : « بتاريخ ٢٥ يولييه سنة ١٩٦١ صدر القانون رقم ١٢٩ لسنة ١٩٦١ بتعديل بعض أحكام القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ بشأن الضريبة على العقارات المبنية ، وبمقتضاه حدد سعر الضريبة على أساس متوسط القيمة التجارية للحجرة بالوحدة السكنية . وقد تدرج هذا السعر حسب ذلك المتوسط ، فروعى فيه تصاعد سعر الضريبة بتصاعد متوسط إيجار الفرة . ولقد كان الهدف من إصدار ذلك القانون الحد من إقامة المساكن الفاخرة وتشجيع إنشاء المساكن الاقتصادية والمتوسطة ، حتى تتوافر لأصحاب الدخول المحدودة والمتوسطة المساكن ذات الإيجار المناسب الذى لا يرهقهم . وسائرة لسياسة الحكومة الاشتراكية ، ورغبة في تخفيف أعباء المعيشة عن أصحاب الدخول المحدودة والمتوسطة ، رأت الوزارة أن تتج الخطوة الأولى بخطوة أخرى ، فأعدت مشروع القانون المروض الذى قصت المادة الأولى منه بإعفاء المساكن التى لا يزيد متوسط الإيجار الشهري للحجرة بالوحدة السكنية فيها عن ثلاثة جنيهات من الضريبة على العقارات المبنية والضرائب الإضافية الأخرى ، وإعفاء المساكن التى يزيد متوسط الإيجار الشهري للحجرة بالوحدة السكنية فيها عن ثلاثة جنيهات ولا يجاوز خمسة جنيهات من الضريبة على العقارات المبنية فقط » .

(١) ومثل المباني المنشأة أصلاً لتكون سكناً وتستعمل لتير السكن مكاتب المحامين والمهندسين والمحاسبين وعيادات الأطباء .

(٢) وقد أوردنا نصوص القانون رقم ١٢٩ لسنة ١٩٦١ ( انظر آنفاً نفس الفقرة في الماشى ) ، وهى التى تبين الأحكام المقررة في هذا الشأن .

ويتبين مما قمناه أن التمييز بين المباني السكنية والمباني غير السكنية مسألة هامة ، إذ المباني الأولى تخضع للتصاعد في سعر الضريبة ، ولا تخضع لهذا التصاعد المباني الأخرى . وقد أسلفنا أن العبرة بالقرض الذى أنشئت له المباني أصلاً ، فإن كانت أنشئت أصلاً لتكون سكناً فهى -

فأجرة المسكن الذى يزيد فيه متوسط الإيجار الشهري المحجرة على ثلاثة جنيهات ولا يتجاوز خمسة جنيهات تخفض إذن بمقدار الضريبة الأصلية، أى بمقدار ١٥ ٪ من صافي القيمة الإيجارية، وهذا المقدار يعادل ١٢ ٪ من القيمة الإيجارية . فإذا كان المسكن داخلاً فى أماكن القسم الأول بحسب التقسيم السابق ، خفضت أجرته بنسبة ١٢ ٪ .

وإذا كان المسكن داخلاً فى أماكن القسم الثانى بحسب التقسيم السابق ، خفضت أجرته بنسبة ١٢ ٪ ، إلى جانب التخفيض بنسبة ١٥ ٪ طبقاً لأحكام القانون رقم ١٩٩ لسنة ١٩٥٢ ، فيكون مجموع التخفيض ٢٧ ٪ .

وإذا كان المسكن داخلاً فى أماكن القسم الثالث أو أماكن القسم الرابع بحسب التقسيم السابق، خفضت أجرته بنسبة ١٢ ٪ ، إلى جانب التخفيض بنسبة ٢٠ ٪ طبقاً لأحكام القانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٥٨ أو القانون رقم ١٦٨ لسنة ١٩٦١ ، فيكون مجموع التخفيض ٣٢ ٪<sup>(١)</sup> .

وإذا كان المسكن داخلاً فى أماكن القسم الخامس بحسب التقسيم السابق ، فإن أجرته تقدر على أساس قيمة الأرض والمباني مع إضافة الضرائب الإضافية دون الضريبة الأصلية ، وقد سبق بيان ذلك<sup>(٢)</sup> .

مبان سكنية ولو اتصلت لغير السكن ، وإن كانت قد أنشئت أصلاً لأغراض غير السكن فهي مبان غير سكنية ( ٣ من القانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ ) .  
وتعتبر المباني المنشأة أصلاً لتكون فنادق مبان غير سكنية مادامت مستعملة فى هذا الغرض ، وتعامل المساكن المستعملة « بنسيونات » معاملة الوحدات السكنية ( تفسير تشريعى ) .  
والتراف المخصصة لإقامة الموظفين والعامل بالمستشفيات والمستوصفات والنواى والمصالح وما إلى ذلك ، إذا كانت مدة لراحة هؤلاء جيماً طبقاً لأنظمة العمل بداخلها وكان يقتضيها حسن سير العمل ، تعتبر جزءاً من هذه المستشفيات والمستوصفات والنواى والمصالح ، ومن ثم لا تعتبر من الوحدات السكنية . أما مجموعات المساكن المخصصة للموظفين والعامل وأسرهم خارج المصالح والمباني ، فهذه تعتبر وحدات سكنية .

( ١ ) ويلاحظ أن أماكن القسم الرابع لا تخفض أجورها بنسبة ٢٠ ٪ فى حساب الضريبة لغاية سنة ١٩٦٩ كما سبق القول . فالإعفاء الضرائبى بنسبة ١٥ ٪ من صافي القيمة الإيجارية تبقى نسبة ١٥ ٪ كما هى ، ولا تخفض إلى ١٢ ٪ لأن أجور هذه الأماكن لا تخفض بنسبة ٢٠ ٪ فى حساب الضريبة كما أسلفنا . فالتى يضاف إلى تخفيض ٢٠ ٪ بالنسبة إلى هذه الأماكن هو ١٥ ٪ لا ١٢ ٪ ، فيكون مجموع التخفيض لغاية سنة ١٩٦٩ هو ٣٥ ٪ بدلاً من ٢٢ ٪ .  
( ٢ ) انظر آتياً فقرة ٦٠٦ .

وتخفيض الأجور على النحو التالي المذكور يجرى بحكم القانون، دون حاجة لأى إجراء ، على الوجه الذى بيناه عند الكلام فى أماكن القسم الأول<sup>(١)</sup> .

### القسم الثالث - الأماكن التى تزيد أجرة الحجرة فيها على خمسة جنيهات فى الشهر

٦١٤ - **حرم تخفيض أجور هذه الأماكن عن طريق الإعفاء الضرائبى:**  
وأماكن القسم الثالث هى الأماكن التى تزيد أجرة الحجرة فيها على خمسة جنيهات ، وتحديد هذه الأماكن يكون على النحو الذى بيناه فى أماكن القسم الأول وأماكن القسم الثانى .

ولا تخفض أجور هذه الأماكن عن طريق الإعفاء الضرائبى . فلذلك لمكان منها لم يعف لامن الضريبة الأصلية<sup>(٢)</sup> ولامن الضرائب الإضافية ، فلا محل إذن لتخفيض الأجرة عن طريق الإعفاء من الضرائب .

وتبقى الأماكن التى تدخل فى هذا القسم على أجورها الحالية دون تخفيض ، أيا كان القسم الذى تدخل فيه بحسب التقسيم السابق . فإذا كانت تدخل فى أحد الأقسام الأربعة الأولى بحسب التقسيم السابق ، فإن أجورها تبقى معددة على التفصيل الذى بيناه دون تخفيض آخر . وإذا دخلت فى القسم الخامس بحسب التقسيم السابق ، فإن أجورها تقلد على أساس قيمة الأرض والمباني ، مع إضافة الضريبة الأصلية بسعر ٢٠ ٪ أو ٣٠ ٪ أو ٤٠ ٪ بحسب شريحة المكان<sup>(٣)</sup> ، وكذلك الضرائب الإضافية ، وقد سبق بيان ذلك<sup>(٤)</sup> .

(١) انظر آتفاً فقرة ٦١١ .

(٢) بل هو يدفعها مضاعفة عما كانت ، فقد زادت بموجب القانون رقم ١٢٩ لسنة ١٩٦١ ، كآرائنا ، إلى ٢٠ ٪ و ٣٠ ٪ و ٤٠ ٪ بحسب شريحة المكان ، وذلك فيما عدا المباني المنشأة أصلاً لأغراض غير السكن كالدكاكين والمراجعات فقد بقي سعر الضريبة الأصلية بالنسبة إليها ١٠ ٪ أيا كانت لأجرة الشهرية .

(٣) أما إذا كان المبنى غير سكنى فالضريبة الأصلية تبقى ١٠ ٪ كما سبق القول .

(٤) انظر آتفاً فقرة ٦٠٦ .

## المطلب الثاني

الجزء المترتب على مخالفة أحكام تحديد الأجرة

٦١٥ - مجاوزة الحد الأقصى للأجرة والجزاء المترتب على ذلك :

بينما فيما تقدم أن هناك حداً أقصى للأجرة فرضه القانون في أحوال مختلفة، ويجب التزامه في جميع هذه الأحوال .

وحتى يلزم المستأجر المؤجر بهذا الحد الأقصى ، يجب عليه أولاً أن يثبت أن الأجرة قد تجاوزت هذا الحد . فإذا ما أثبت ذلك وأن المؤجر قد خالف أحكام القانون في هذا الشأن ، فقد رتب القانون على هذه المخالفة جزاء جنائياً وجزاء مدنياً .

فذكر أولاً كيف يثبت المستأجر أن الأجرة قد تجاوزت الحد الأقصى ، ثم نبين ما يترتب على ذلك من جزاء جنائى وجزاء مدنى .

### ١ § - إثبات مجاوزة الأجرة للحد الأقصى

٦١٦ - ما الذى يجب إثباته : تكون الأجرة مجاوزة للحد الأقصى من

أحد وجهين :

(الوجه الأول) ألاً يخفض المؤجر الأجرة بمقدار الإعفاء الضرائبى الذى بيناه فيما تقدم . وإثبات ذلك يسير على المستأجر . فإنه يستطيع الحصول على بيان رسمى من دفاتر الحصر والتقدير من الجهات الإدارية المختصة بمقدار الضريبة الأصلية المربوطة على المكان المؤجر ، وكذلك بمقدار الضرائب الإضافية . فتى حصل على هذا البيان ، وظهر أن المؤجر لم يخفض الأجرة بمقدار الإعفاء الضرائبى على الوجه الذى قرره القانون ، فقد وجب ترتيب الجزاء على الوجه الذى سنبينه فيما يلى .

(الوجه الثانى) أن يزيد المؤجر الأجرة بنسبة مئوية أكبر مما يسمح به القانون فى الأماكن المنشأة قبل أول يناير سنة ١٩٤٤<sup>(١)</sup> ، أو ألاً يخفض الأجرة بالنسبة

---

(١) وقد قضى بأنه إذا تضمن عقد الإيجار التزام المستأجر أن يدفع للمؤجر ، حداً أجرة المقيى للمؤجر إليه ومن الماء المستهلك فيه ، فمن استهلك الماء لى يستجرها أيضاً -

المثوية التي يفرضها القانون في الأماكن التي يجب تخفيض أجورها ، أو يتقاضى أكثر من النسبة المثوية من قيمة الأرض والمباني مع إضافة الضرائب في الأماكن التي حدد القانون أجورها على هذا النحو . وفي هذه الحالة الأخيرة رأينا أن القانون قد رسم الطريق الذي تحدده به قيمة الأرض والمباني ، فيتمسك بذلك على المستأجر لإثبات الزيادة . أما الحالتان الأوليان فيقتضيان من المستأجر أن يثبت أجره الأساس التي لا تجوز زيادتها إلا بنسبة معينة ، أو التي يجب تخفيضها بنسبة معينة . فإذا ما أثبت هذه الأجرة ، جاز للمؤجر أن يثبت أن هناك شروطاً أو التزامات جديدة أو تحسينات يجب تقويمها وإضافتها إلى أجره الأساس فيما يتعلق بالأماكن المنشأة قبل أول يناير سنة ١٩٤٤ . فإذا انتهينا إلى إثبات المقدار الذي لا تجوز زيادته إلا بنسبة معينة أو الذي يجب تخفيضه بنسبة معينة ، فقد عرفنا الحد الأقصى للأجرة عن طريق أعمال الزيادة أو التخفيض . وقد يتحايل المؤجر على مجاوزة الحد الأقصى بأن يتقاضى فوق الأجرة مبلغاً إضافياً من المستأجر مباشرة أو عن طريق الوسيط في الإيجار . فهذه مسائل ثلاث ، نبهنا قبل أن ننقل إلى الجزاء الذي يترتب على مجاوزة الحد الأقصى للأجرة .

٦١٧ - إجابات أجرة اوساسي : رأينا فيما تقدم أن أجره الأساس تخلف باختلاف تاريخ إنشاء المكان . فهي في الأماكن المنشأة قبل أول يناير سنة ١٩٤٤ الأجرة الفعلية لشهر أبريل سنة ١٩٤١ أو أجرة المثل في هذا الشهر <sup>(١)</sup> . وهي في الأماكن المنشأة قبل ١٨ سبتمبر سنة ١٩٥٢ الأجرة الفعلية لشهر سبتمبر سنة ١٩٥٢ أو أجرة المثل في هذا الشهر . وهي في الأماكن المنشأة قبل ١٢ يونيه سنة ١٩٥٨ الأجرة الفعلية أو أجرة المثل في أحد شهور السنة السابقة على هذا التاريخ

---

= باق المستأجرين في المهارة التي يقع بأسفلها المقهى ، وثبت أن مجموع ما يؤديه المستأجر على تلك الصورة يربي على أجرة المكان في أبريل سنة ١٩٤١ مضافاً إليها العلوة العسكرية وثمان ما يخصه في المياه المسبكة ، فإنه يتعين عملاً بالمادة الثالثة من الأمر ٩٨٠ اعتبار مثل هذا الشرط سائراً لأجرة غير قانونية والقضاء ببطلانه وإنزال الأجرة إلى الحد القانوني ( مصر الكلية الوطنية ١٣ أكتوبر سنة ١٩٤٥ الحاماة ٢٧ رقم ٢٧٧ ش ٦٤٩ ) .

( ١ ) أوشهر أغسطس سنة ١٩٣٩ بالنسبة إلى مدينة الإسكندرية ( بالاختيار بينه وبين شهر أبريل سنة ١٩٤١ ) ، أوشهر أغسطس سنة ١٩٤٣ أوشهر أغسطس سنة ١٩٤٤ أوشهر يولييه سنة ١٩٤٥ بالنسبة إلى الأماكن المؤجرة لشخص ممنوى حاتم .

وهو الشهر الأقل أجرة . وهي في الأماكن المنشأة قبل ٥ نوفمبر سنة ١٩٦١ الأجرة الفعلية أو أجرة المثل في أحد شهور السنة السابقة على هذا التاريخ وهو الشهر الأقل أجرة .

فيتعين إذن على المستأجر أن يثبت الأجرة الفعلية أو أجرة المثل في شهر معين<sup>(١)</sup> ، فكيف يستطيع إثباته ؟ تجيب المادة ٥ من قانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ على ذلك بما يأتي : « إذا لم توجد عقود كتابية أو تعذر الحصول عليها ، جاز إثبات شروط التعاقد والأجرة المتفق عليها والتكاليف الإضافية المشار إليها فيما تقدم بجميع طرق الإثبات مهما كانت قيمة النزاع » . ونلاحظ بادئ ذي بدء أن مكان هذه المادة كما هي موضوعة في قانون إيجار الأماكن يومهم أنها لا تتناول إلا الأماكن المنشأة قبل أول يناير سنة ١٩٤٤ ، لأنها جاءت قبل المواد ٥ مكررة وهي التي تتناول الأماكن الأخرى . ولكن الأحكام التي تضمنتها هذه المادة ليست إلا تطبيقاً للقواعد العامة تقتضى على جميع الأماكن أياً كان تاريخ إنشائها ، ويعمل بأحكامها في إثبات أجرة شهر أبريل سنة ١٩٤١ أو أجرة شهر سبتمبر سنة ١٩٥٢ أو أجرة غيرهما من شهور الأساس . ويبدو أنه كان الأولى ، عندما أضاف المشرع المواد ٥ مكررة إلى قانون إيجار الأماكن ، أن يجعلها المواد ٤ مكررة بدلاً من المواد ٥ مكررة ، حتى نجيء المادة ٥ بعد ذلك منسحبة على جميع الأماكن ، ومتصلة اتصالاً مباشراً بالمادة ٦ كما ينبغي وكما كان الأمر قبل إضافة المواد المكررة<sup>(٢)</sup> .

( ١ ) وقد يكون المؤجر هو الذى يكلف بإثبات ذلك ، لو ادعى أن الأجرة تقل عما يسمح به القانون وطلب الزيادة .

( ٢ ) ونرى أن المادة ٥ سالف الذكر إنما تتناول التعاقد عن شهر أبريل سنة ١٩٤١ أو أى شهر أساس آخر ، ولا تتناول التعاقد الحال فإن هذا التعاقد يخضع للقواعد العامة في إثباته ( مصر الكلية الوطنية ١٢ يناير سنة ١٩٤٢ المحاماة ٢٣ رقم ٢٢٧ ص ٥٧٤ - وقارن سليمان مرقس في إيجار الأماكن فقرة ٣٣ ) . أما إذا أراد المستأجر أن يثبت أنه يدفع في التعاقد الحال أجرة تتجاوز الحد الأقصى ، فله أن يثبت ذلك بجميع الطرق ، لا استناداً إلى المادة ٥ سالف الذكر ، بل استناداً إلى القواعد العامة وهي تقتضى بأن دفع أجرة تزيد على الحد الأقصى محظور وشأنه عند القانون يجوز إثباته بجميع الطرق .

كذلك لا تتناول المادة ٥ التعاقد السابق - أى التعاقد الذى يتناول شهر الأساس - في ذاته ، فإن هذا يخضع في إثباته للقواعد العامة كما يخضع التعاقد الحال . وإنما تتناول مقدار أجرة الأساس وشروط التعاقد التى يجب تقويمها لإضافتها إلى أجرة الأساس ( طعناً الكلية بجهة استئنافية ٢٠ -



وتقرر المادة ٥ سائلة لذلك أن أجرة الأساس تثبت أولاً بالعقد المكتوب .  
 فإذا كان هناك عقد مكتوب يتضمن بيان مقدار أجرة الأساس ولم يتعلو  
 الحصول عليه ، كان هو الدليل على مقدار هذه الأجرة (١) . فإذا قدم المستأجر  
 عقد إيجار مكتوباً صادراً من المؤجر لنفس المستأجر أو لمستأجر سابق ويتناول  
 أجرة الأساس ، احتج بهذا العقد على المؤجر ولو لم يكن له تاريخ ثابت ، ولم يجوز  
 للمؤجر إثبات خلاف ما جاء في العقد المكتوب إلا بالكتابة . وكذلك الحكم  
 لو كان عقد الإيجار المكتوب صادراً من المالك السابق ، إذ يحتج به على المالك  
 الجديد ولو لم يكن له تاريخ ثابت طبقاً لأحكام المادة ١٢ من قانون إيجار  
 الأماكن (٢) . أما إذا كان المؤجر هو الذي قدم عقد الإيجار المكتوب المتناول  
 لأجرة الأساس ، لإثبات أن الأجرة لا تزيد على الحد الأقصى أو لطلب الزيادة  
 إذا ادعى أن الأجرة تقل عن هذا الحد ، فإذا كان العقد صادراً لنفس المستأجر  
 كان حجة عليه ولو لم يكن ثابت التاريخ ، ولا يجوز له إثبات ما يخالفه  
 إلا بالكتابة (٣) . أما إذا كان هذا العقد صادراً لمستأجر سابق ، فيجب أن يكون  
 له تاريخ ثابت - في تاريخ شهر الأساس أو قبله - حتى يحتج به على المستأجر  
 الحالي ، ويجوز لهذا الأخير أن يثبت ما يخالفه بجميع طرق الإثبات لأنه لم يكن  
 طرفاً فيه . فإن لم يكن للعقد تاريخ ثابت ، لم يحتج به على المستأجر الحالي (٤) ،

---

يناير سنة ١٩٥٠ التشريع والقضاء ٤ - ٣ رقم ٥٥ ص ١٥٧ - وقرب مصر الكلية ١٣ فبراير  
 سنة ١٩٥٨ دائرة ١٣ قضية رقم ٢٠٨١ سنة ١٩٥٧ - وانظر سليمان مرقس في إيجار الأماكن  
 بقرة ٣٣ ص ٨٨ هامش ١ ) .

( ١ ) وكفده الإيجار المكتوب لإصال صادر من المؤجر بقبض الأجرة . فإذا وجد عقد  
 إيجار أوليصال لا يدخل فيه شهر الأساس ، فإنه لا يصلح دليلاً كاملاً ( الإسكندرية : المطبعة  
 ١٧ يناير سنة ١٩٤٦ م ٥٨ ص ٥١ ) ، ولكن يجوز اتخاذه قرينة قضائية .

( ٢ ) مصر الكلية ١٠ يونيو سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ قضية رقم ٤١٨٢ سنة ١٩٥٢ .

( ٣ ) ومع ذلك إذا ادعى المستأجر أن الأجرة الواردة في العقد تزيد على الأجرة الفعلية  
 وأن المؤجر استكتب هذه الأجرة بصورة توفراً لصدور تشريع بتخفيض الأجرة ، كان على  
 المستأجر حمله إثبات ذلك . وله أن يثبت زيادة الأجرة المكتوبة على الأجرة الفعلية بجميع  
 الطرق ، لأن الصورة هنا قد دخلها النشر . فله أن يثبت الزيادة بالقرائن ، ومن اقتصرت  
 المشاهدة على أجرة المثل ، فلذا كانت الأجرة المكتوبة تزيد كثيراً على أجرة المثل دون مقتضى  
 برره ذلك ، كان في هذا قرينة على أن الأجرة المكتوبة أجرة صورية .

( ٤ ) وقد قضى بأنه لما كان المؤجر يقرر أن أجرة السنين المؤجرة وقت العمل بالقانون -

ولكنه يصلح أن يكون قرية قضائية إذا تعززت مثلاً بمطابقة الأجرة لأجور باقي الأماكن الماثلة في نفس المبنى جاز أن يكون هذا دليلاً كاملاً<sup>(١)</sup>.

فإذا لم يكن هناك عقد لإيجار مكتوب ، أو كان وتعذر الحصول عليه ، فإنه يجوز إثبات أجرة الأساس بجميع الطرق ، ويدخل في ذلك البيئة والقرائن ، مهما كانت قيمة النزاع . وهذا ما تصرح به المادة ٥ من قانون إيجار الأماكن فيها رأينا ، وهو ليس إلا تطبيقاً للقواعد العامة كما سبق القول . ذلك أن أجرة الأساس فيما نحن بصددته تعتبر واقعة مادية استند إليها القانون في تعيين الحد الأقصى للأجرة ، والوقائع المادية يجوز إثباتها بجميع الطرق .

أما إذا لم تكن العين مؤجرة خلال شهر الأساس فوجب أن يصار إلى أجر المثل ، فقد قلنا أن أجرة المثل هي أجرة مكان مماثل من جميع الوجوه بقدر الإمكان للمكان محل النزاع في شهر الأساس . مثل ذلك أجرة طبقة مماثلة لطبقة النزاع في نفس المبنى أو في مبنى آخر . فإذا تعذر وجود طبقة مماثلة كل الماثلة ، بحث عن أكثر طبقة شها للطبقة محل النزاع ، وروعت الفروق بين الطبقتين بالنقص أو بالزيادة<sup>(٢)</sup> . ويستعان بأهل الخبرة في كل ذلك . ويجوز اتخاذ عوايد

---

= كانت عشرين جنياً وأن المدعى أقر بذلك عندما استأجر العين المذكورة ، حل حين أن المدعى يدفع بأن هذا الإقرار لا يطابق الواقع وأن العقد الصادر للمستأجر السابق لعين المذكورة إنما أسقطته خدمة للدهوى ، لما كان ذلك فإنه يتعين حل المؤجر إثبات أنه كان لعين المؤجرة وقت صدور المرسوم بقانون ١٩٩ لسنة ١٩٥٢ أجرة معينة هي عشرون جنياً شهرياً ، بحيث إذا عجز من ذلك يجرى تحديد الأجرة وفقاً لأجرة المثل ( مصر الكلية ٢٣ يونيو سنة ١٩٥٥ دائرة ١٣- قضية رقم ٤٧٤٢ سنة ١٩٥٤ ) .

( ١ ) مصر الكلية ٦ مارس سنة ١٩٥٠ المحاماة ٣٠ رقم ٢٧٧ ص ٥٠٨ - وقد قضت محكمة الاسكندرية الكلية المختلطة بأنه إذا قدم أحد الطرفين عقداً مثبتاً لأجرة الأساس ، وقدم الآخر عقداً صادراً من المستأجر الأصل إلى مستأجر من الباطن يدخل فيه شهر الأساس بأجرة تختلف عما جاء في العقد الأول ، فإن القدين يتناثران ، ويتعين إثبات الأجرة بغيرهما ( الاسكندرية الكلية المختلطة ١٧ أبريل سنة ١٩٤٧ م ٥٩ ص ١٧٨ ) . وينبغي بعض الفقهاء إلى أن العقد الصادر من المؤجر إلى المستأجر الأصل يثبت الأجرة في إيجار أصل ، والعقد الصادر من المستأجر الأصل إلى مستأجر من الباطن يثبت الأجرة في إيجار من الباطن ( سليمان مرقس في إيجار الأماكن فترة ٢١ ص ٥٣ ) .

( ٢ ) انظر آنفاً فقرة ٥٨٤ .

الأمالك المبنية المربوطة على المكان المؤجر في تاريخ شهر الأساس قرينة على مقدار  
أجرة المثل<sup>(١)</sup>.

٦١٨ - إثبات ما يجب تقويمه يضاف إلى أجرة الأساس : وقد قدمنا  
أنه يجب أن يضاف إلى أجرة الأساس ، بالنسبة إلى الأماكن المنشأة قبل أول يناير  
سنة ١٩٤٤ ، جميع الشروط والالتزامات الجديدة المفروضة على المؤجر ، وكذلك  
جميع التحسينات التي استحدثتها في العين المؤجرة<sup>(٢)</sup> . كما يضاف أيضاً إلى أجرة  
الأساس بعد تقويمه الجزء غير التقدي من الأجرة الذي كان المستأجر ملتزماً به ،  
كالتدريس للأولاد ومعالجة الأسرة<sup>(٣)</sup> .

فكل ما يقوم من ذلك ليضاف إلى أجرة الأساس يقع على المؤجر عبء  
إثباته . فإذا أثبت وأضيف إلى أجرة الأساس ، زيد المجموع أو خفض بالنسبة  
التي نص عليها القانون ، وما ينتج عن ذلك يكون هو الحد الأقصى للأجرة ،  
إذا جاوزها المؤجر حق عليه الجزاء .

٦١٩ - محال المؤجر تقاضى مبلغ إضافي فوق الأجرة (خلو الرجل) :  
ويقع أن يتحال المؤجر فيجاوز الحد الأقصى للأجرة عن طريق تقاضى مبلغ  
إضافي مستتر فوق الأجرة الظاهرة ، فإذا أثبت المستأجر ذلك<sup>(٤)</sup> وجب أن يضاف  
هذا المبلغ إلى الأجرة التي قبضها المؤجر ليحاسب على مجموع ما قبضه ، فإذا  
جاوز الحد الأقصى وجب الجزاء . وفي هذا الصدد تقول العبارة الأخيرة من

(١) محكمة القضاء الإداري ١٦ ديسمبر سنة ١٩٥٣ مجموعة أحكام مجلس الدولة ٨  
رقم ١٢٢ ص ٢٥٩ - ٢٧ يناير سنة ١٩٥٤ مجموعة أحكام مجلس الدولة ٨ رقم ٢٧٣  
ص ٥٤٤ - ولكن البوايد لا تصلح أساساً لتعيين الأجرة المتفق عليها وإن صلتحت لتعيين  
أجرة المثل ، وقد تقدم ذكر ذلك (انظر آتفاً فقرة ٥٨٤ في الهامش) .  
(٢) انظر آتفاً فقرة ٥٨٥ .  
(٣) انظر آتفاً فقرة ٥٨٤ في الهامش .

(٤) ولا يجوز الإثبات بتوجيه الإيدين الخامسة ، لأن واقعه دفع خلو الرجل مخالفة  
لنظام العام . وقد قضت محكمة مصر الكلية بأن في اقتضاء مبلغ مقابل التاجير أو ما يطلق عليه  
« خلو رجل » أمراً مخالفاً لنظام العام ، ولا يجوز توجيه الإيدين الخامسة في واقعه مخالفة لنظام  
العام ، ومن ثم لا يجوز الدعي أن يوجه الإيدين الخامسة المدعى عليه بأنه لم يقبض المبلغ المطلوب به  
حقابل خلوجرجل (مصر الكلية ١٩ فبراير سنة ١٩٥٩ حادثة ١٣ قضية رقم ٤٨٩٢ سنة ١٩٥٧) . -

المادة ٦ من قانون إيجار الأماكن : « كما يحكم برد أى مبلغ إضافي يكون المؤجر قد اقتضاه من المستأجر مباشرة أو عن طريق الوسيط في الإيجار » .

وهذا المبلغ الإضافي يكون عادة مبلغاً مقطوعاً يدفع جملة واحدة للمؤجر في نظير تمكنه المستأجر من أن يستأجر المكان ، ولا يتجاوز الأجرة الحد الأقصى ولكن إذا أضيف إليها هذا المبلغ جاوزته . وقد جرت العادة بتسمية هذا المبلغ « خلو الرجل » .

ودفع خلو الرجل عادة قديمة ، وجدت منذ مدة طويلة قبل التشريعات الاستثنائية ، وكانت مشروعة قبل صدور هذه التشريعات . وكانت أكثر ما تمارس في الأماكن المؤجرة للتجارة ، فيدفع المستأجر الحديد للمستأجر القديم - لا المؤجر - مبلغاً حتى يخلى له المكان فيستأجره هو من المؤجر . وقد يدفع المبلغ في نظير أن يحل محل المستأجر القديم في نفس الإيجار ، ويكون هنا من المستأجر القديم تنازلاً عن الإيجار الثمن فيه هو هذا المبلغ الإضافي . ولكن هذه العادة فشت فشواً أكبر على أثر التشريعات الاستثنائية منذ صدور الأمر العسكري رقم ١٥١ لسنة ١٩٤١ ، وساعد على انتشارها أن هذا الأمر العسكري تضمن نظام الاستيلاء والتمكين ، إذ جعل التأجير لا يصدر من المالك مباشرة إلى المستأجر ، بل يكون بموجب أمر تمكين يصدر من الحاكم العسكري إلى أول المتقدمين لاستئجار المكان الذي خلا . فنجم عن ذلك أن المستأجر القديم كان يسهل عليه أن يجد الشخص الذي يريد استئجار المكان بعده ، فيمكنه من ذلك بأن يخبره بعزمه على إخلاء المكان حتى يبادر إلى التقدم لاستئجاره فيكون أول المتقدمين . ويتقاضى المستأجر القديم من المستأجر الجديد في مقابل هذه الخدمة خلو الرجل ، فخلو الرجل هنا كان يدفع إلى المستأجر القديم لا إلى المالك . وقد عدل المرسوم بقانون رقم ١٤٠ لسنة ١٩٤٦ عن نظام الاستيلاء والتمكين ، ورد للمالك حرته في التأجير لمن يشاء بشرط ألا يتجاوز الحد الأقصى للأجرة . فتحول خلو الرجل من المستأجر القديم إلى المالك نفسه ، وأصبح المستأجر الجديد يدفع هذا المبلغ الإضافي إلى المالك حتى يرضى هذا أن يؤجر له المكان ، ولكن جزءاً منه كان يدفع إلى المستأجر القديم حتى يرضى هذا بدوره أن يخلى العين بعد أن امتد الإيجار بحكم القانون . والآن بعد صدور التشريعات الأخيرة التي خفضت الأجرة تخفيضاً

جلبيداً عن طريق الإعفاء الضرائبي، وهبط الحد الأقصى للأجرة مبوطاً محسوساً على النحو الذي رأيناه فيما تقدم، أقبل الناس إقبالا شديداً على دفع خلو الرجل في نظير الحصول على مكان قد هبطت أجرته إلى هذا الحد. وكان من الممكن اعتبار دفع خلو الرجل جريمة ضمن الجرائم المعاقب عليها في المادة ١٦ من قانون إيجار الأماكن، إذ هو طريق لتقاضى أجرة تزيد على الحد الأقصى المفروض في المواد ٤ و ٥ مكرراً (١) و ٥ مكرراً (٢) و ٥ مكرراً (٤) و ٥ مكرراً (٥)، ومخالفة أحكام هذه المواد جريمة تعاقب عليها المادة ١٦ سالفة الذكر، وهذا ما ذهب إليه بعض الفقهاء<sup>(١)</sup> وقضت به بعض المحاكم<sup>(٢)</sup>. ولكن يبدو أنه كان القهوم من العقوبة على الأجرة الزائدة على الحد الأقصى أن تكون هذه الأجرة داخل نطاق عقد الإيجار، وخلو الرجل يؤخذ خارج هذا النطاق. فصدر أخيراً قرار بقانون في ٤ يناير سنة ١٩٦٢ يضيف فقرة ثانية إلى المادة ١٦ من قانون إيجار الأماكن، وتجري على الوجه الآتي: «يعاقب بالعقوبة المشار إليها في الفقرة الأولى كل مؤجر يتقاضى أى مبلغ إضافي خارج نطاق عقد الإيجار، كخلو الرجل أو ما يماثله، من المستأجر مباشرة أو عن طريق وسيط في الإيجار، وفي الحالة الأخيرة تطبق العقوبة ذاتها على الوسيط». فأصبح خلو الرجل، أو اتفاق يماثله كأن يسمى المبلغ الإضافي تعويضاً عن تحسينات مستحدثة أو نحو ذلك، معاقباً عليه صراحة بالحبس مدة لا تزيد على ثلاثة أشهر وبغرامة لا تزيد على مائتي جنيه أو بإحدى هاتين العقوبتين. والذي يعاقب هو المؤجر والوسيط في الإيجار، دون المستأجر الذي دفع خلو الرجل. أما المستأجر القديم فإنه إذا تقاضى من المستأجر الجلبيد خلو الرجل، فلا عقوبة عليه، بل لا يستطيع المستأجر الجلبيد أن يسترد منه ما دفعه له<sup>(٣)</sup>، وذلك ما لم يكن المستأجر القديم وسيطاً دفع المستأجر الجلبيد

(١) سليمان مرقس في إيجار الأماكن فقرة ٣٢ ص ٨٢ هامش ٢.

(٢) قد قضى بأنه إذا أخذ المالك أولمؤجر بدل إخلاء، وجب إزالته برد ما أخذه طبقاً للمادة ٦ من قانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧، واستحق العقوبة المنصوص عليها في المادة ١٦ من نفس القانون (مصر الكلية ٣٠ أكتوبر سنة ١٩٥٤ الحامدة ٣٦ رقم ٤٤٣ ص ٩١٠).

(٣) وقد قضى قبل صدور قانون ٤ يناير سنة ١٩٦٢، في نفس المعنى، بأن المستأجر القديم لا يقع تحت أي الجزائين - المثلث والجنائي - فيما أخذه من بدل الإيجار، لأن المادتين ٦ و ١٦ صريحان في سريان حكمهما على المؤجر دون سواه (مصر الكلية ٣٠ أكتوبر سنة ١٩٥٤ الحامدة ٣٦ رقم ٤٤٣ ص ٩١٠ وقد سبقت الإشارة إلى هذا الحكم).

عن طريقه خلو الرجل كله أو بعضه إلى المؤجر ، فعند ذلك يعاقب المستأجر القديم كوسيط . وإذا كان المستأجر القديم بلأى إلى طريق الإيجار من الباطن ، فأجر العين من باطنه إلى المستأجر الجديد وتقاضى منه فوق الأجرة القانونية خلو الرجل ، فإنه يكون في هذه الحالة مؤجراً تقاضى خلو الرجل ويقع تحت طائلة العقاب<sup>(١)</sup> .

بقيت الناحية المدنية في خلو الرجل ، وقد رأينا المادة ٦ من قانون إيجار الأماكن تقضى برد أى مبلغ إضافى يكون المؤجر قد تقاضاه من المستأجر مباشرة أو عن طريق الوسيط في الإيجار<sup>(٢)</sup> . والمستأجر هو الذى يحمل عبء إثبات أنه دفع للمؤجر مبلغاً إضافياً زاد به الأجرة على الحد الأقصى ، إما بدفعه المبلغ مباشرة للمؤجر أو بدفعه عن طريق مسمار أو أى وسيط آخر كالمستأجر القديم . وله أن يثبت ذلك بجميع الطرق ، ولو بالبينة أو القرائن ، مهما بلغ مقدار خلو الرجل ، لأن الدفع عمل غير مشروع<sup>(٣)</sup> . فإذا ما أثبت ذلك فقد أثبت مجاوزة الأجرة للحد الأقصى ، فوجب الجزاء كما قلعنا ، وهذا ما منتقل الآن إليه .

## § ٢ - الجزاء على مجاوزة الأجرة للحد الأقصى

٦٣٠ - الجزاء الجنائى : تنص المادة ١٦قرة أولى من قانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ على أن يعاقب بالحبس مدة لا تزيد على ثلاثة أشهر وبغرامة لا تتجاوز مائتى جنيه أو بإحدى هاتين العقوبتين كل مؤجر خالف أحكام المواد ٣ فقرة الأخيرة و ٤ و ٥ مكرراً (١) و ٥ مكرراً (٢) و ٥ مكرراً (٤)

(١) مصر الكلية ٣٠ أكتوبر سنة ١٩٥٤ المصانة ٣٦ رقم ٤٤٣ ص ٩١٠ (وقد سبقته الإشارة إلى هذا الحكم) .

(٢) الإسكندرية الكلية ٣ يولي سنة ١٩٥٠ التشريع والقضاء رقم ١٥٠ ص ٥٠١ .

(٣) مصر الكلية ٣٠ نوفمبر سنة ١٩٥٧ دائرة ٤ قضية رقم ١٤٠٦ سنة ١٩٥٦ - وتمسقط المطالبة بالرد بثلاث سنوات أو بنحس عشرة سنة ، لا طبقاً المادة ١٧٢ مدنى الخاصة بالعمل غير المشروع كما ذهب بعض الأحكام (مصر الكلية ١٧ يناير سنة ١٩٥٧ دائرة ١٣ قضية رقم ٢٧٢٢ سنة ١٩٥٦) ، بل طبقاً المادة ١٨٧ مدنى الخاصة باسترداد ما دفع دون حق ، وسيأتى بيان ذلك عند الكلام في تقادم دعوى استرداد المستأجر ما دفعه زائماً على الحد المسموح به قانوناً (انظر ما على فقرة ٦٢٤) .

٩ و ١٠ و ١١ و ١٤ من هذا القانون<sup>(١)</sup> ، والذي يعني هنا ، من المواد التي تعتبر مخالفة أحكامها جريمة يعاقب عليها بالحبس مدة لا تزيد على ثلاثة أشهر وبغرامة لا تتجاوز مائتي جنيه أو إحدى هاتين العقوبتين ، هو :

١ - م ٤ ، وهي تفرض الحد الأقصى لأجور الأماكن المنشأة قبل أول يناير سنة ١٩٤٤ .

٢ - م ٥ مكرراً (١) وم ٥ مكرراً (٢) ، وهما يفرضان الحد الأقصى لأجور الأماكن المنشأة قبل ١٨ سبتمبر سنة ١٩٥٢

٣ - م ٥ مكرراً (٤) ، وهي تفرض الحد الأقصى لأجور الأماكن المنشأة قبل ١٢ يونيه سنة ١٩٥٨ .

(١) كان النص الأصل للمادة ١٦ من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ يجرى على الوجه الآتي : « يعاقب بغرامة لا تقل من عشرين جنياً ولا تتجاوز مائة جنيه كل مؤجر خالف أحكام المواد ٣ والفقرة الأخيرة ٤ و ٩ و ١١ و ١٤ وكل من خالف المادة ١٥ » . ثم أضاف القانون رقم ٨٧ لسنة ١٩٤٩ إلى هذا النص فقرة جديدة تجرى على الوجه الآتي : « ويعاقب بغرامة من خمسين جنياً إلى خمسمائة جنيه كل مؤجر خالف حكم المادة ٢ والفقرة ٥ » ( انظر المذكرة الإيضاحية لهذا القانون فيما يلي فقرة ٦٦٥ في الماش ) - ثم صدر القانون رقم ١٩٩ لسنة ١٩٥٢ يضيف إلى المواد التي يعاقب على مخالفة أحكامها المادة ٥ مكرراً (١) والمادة ٥ مكرراً (٢) - ثم صدر القانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٥٨ يضيف إلى المواد سالفة الذكر المادة ٥ مكرراً (٤) ، ويشدد العقوبة في بعضها إلى الحبس مدة لا تزيد على ثلاثة أشهر والعقوبة التي لا تزيد على مائتي جنيه ، ويقتصر عقوبة من يخالف المادة ١٥ على المؤجر دون المستأجر أو سوء سائر الحالات ، وينفل دون سبب ظاهري عقوبة من يخالف المادة ٢ فقرة ٥ ، فأصبح النص بعد هذه التعديلات على الوجه الذي نراه في المتن .

ثم صدر بعد ذلك القانون رقم ١٦٨ لسنة ١٩٦١ يضيف إلى القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ المادة ٥ مكرراً (٥) ، وبذلك من تضمن هذه المادة الجديدة المادة ١٦ لتشملها عقوبات هذه المادة الأخيرة كما كان الأمر بالنسبة إلى التشريعات السابقة ، أتبع المشرع خطة أخرى ، فنص في نفس قانون سنة ١٩٦١ في المادة الثانية من حل توقيع نفس العقوبات على من يخالف أحكام هذا القانون . فأصبحت المادة ١٦ بذلك غير شاملة لجميع المواد التي يعاقب من يخالف أحكامها ، إذ يقتضيها أن تتضمن المادة ٥ مكرراً (٥) .

ثم صدر أخيراً القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ يعاقب في المادة ٧ من بنفس العقوبات للمؤجر الذي يخالف أحكام هذا القانون من حيث تحديد الأجرة على أساس قيمة الأرض والمبايع ، سبق هذا القانون لكناون ١٦٨ لسنة ١٩٦١ مستقلاً لم تتضمنه المادة ١٦ .

ولكن المادة ١٦ أضيفت إليها فقرة جديدة بقانون ٤ يناير سنة ١٩٦٢ كما رأينا ، العقاب على غلو للرجل .

يضاف إلى ذلك أن المادة ٢ من القانون رقم ١٦٨ لسنة ١٩٦١ تنص على أن « يعاقب بالحبس مدة لا تزيد على ثلاثة أشهر وبغرامة لا تتجاوز مائتي جنيه أو بإحدى هاتين العقوبتين كل مؤجر خالف أحكام المادة السابقة ». والمادة السابقة هي التي تعين الحد الأقصى لأجور الأماكن المنشأة قبل ٥ نوفمبر سنة ١٩٦١ .  
ويضاف إلى ذلك أيضاً أن المادة ٧ من القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ تعاقب المؤجر الذي يتجاوز الحد الأقصى لأجور الأماكن المنشأة منذ ٥ نوفمبر سنة ١٩٦١ بنفس العقوبات المتقدمة الذكر .

ويضاف أخيراً أن قانون ٤ يناير سنة ١٩٦٢ قد أضاف إلى المادة ١٦ فقرة جديدة تعاقب بنفس العقوبات المتقدمة الذكر كل مؤجر يتقاضى أى مبلغ إضافي خارج نطاق عقد الإيجار ، كخلو الرجل أو ما يماثله ، من المستأجر مباشرة أو عن طريق وسيط في الإيجار ، وفي الحالة الأخيرة تطبق العقوبة ذاتها على الوسيط .

فيخلص من كل ذلك أن مجاوزة الحد الأقصى للأجرة جريمة يعاقب عليها القانون بالعقوبات السابق ذكرها . ويشترط أن يكون المؤجر أو الوسيط عالماً أنه يتجاوز الحد الأقصى الذي فرضه القانون للأجرة حتى يتوافر ركن النية ، ولكن لا يشترط أن يكون عالماً أن القانون يعاقب على هذا العمل فالجهل بالقانون ليس بعذر في المسائل الجنائية <sup>(١)</sup> .

٦٢١ — الجزاء المدني : أما الجزاء المدني فتتضمن عليه المادة ٦ من قانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ، وهي تجرى على الوجه الآتي : يقع

(١) وقد قضت محكمة النقض بأن القصد الجنائي الذي يتطلبه القانون في جريمة تأجير محل بأكثر من أجرة المثل هو القصد الجنائي العام ، وليس يلزم أن تحدث عنه المحكمة صراحة في الحكم (نقض جنائي ٤ مايو سنة ١٩٥٤ مجموعة أحكام النقض ٥ رقم ١٩٤ ص ٥٧١) . وقضت أيضاً بأنه لما كانت المحكمة الجنائية مختصة بموجب المادة ٢٢٦ من قانون الإجراءات الجنائية بالفصل في جميع المسائل التي يتوقف عليها الحكم في الدعوى الجنائية أمامها مالم ينص القانون على خلاف ذلك ، دون أن تنضيد بالأحكام المدنية التي صدرت ، أو تعلق قضاها على ما عساه أن يصدر من أحكام بشأن نزاع مدني قائم على موضوع الجريمة ، فإن المحكمة ، إذا أدانت التهم في جريمة تأجير بإيجار يزيد على أجر المثل والزيادة المقررة قانوناً دون انتظار الفصل في الدعوى المدنية المرفوعة بشأن تخفيض الأجرة ، لا تكون قد خالفت القانون (نفس الحكم السابق) .



باطلا كل شرط يخالف للأحكام المتضمنة ، وبحكم برد ما حصل زائلا على الأجرة المستحقة قانوناً أو باستقطاعه من الأجرة التي يستحق دفعها ، كما يحكم يرد أى مبلغ إضافي يكون الموجب قد اقتضاه من المستأجر مباشرة أو عن طريق الوسيط في الإيجار .

وبين من النص المتقدم الذكر ما يأتي :

- ١ - الاتفاق على مجاوزة الحد الأقصى للأجرة باطل لمخالفته النظام العام ، وذلك بمقدار ما جاوزت فيه الأجرة الحد الأقصى .
  - ٢ - للمستأجر أن يرفع دعوى بتخفيض الأجرة حتى تنزل إلى الحد الأقصى .
  - ٣ - وله أن يسترد ما سبق أن دفعه الموجر زائلا على الحد الأقصى .
- وتتناول هذه المسائل الثلاث على التتابع .

## ٦٢٢ - بطول الوقت على مجاوزة الحد الأقصى فيما زادت فيه

هو جرمه على هذا المهر : قول المادة ٦ من قانون إيجار الأماكن في صدرها كما رأينا : « يقع باطلا كل شرط يخالف للأحكام المتضمنة .. » . فالاتفاق على أجرة تتجاوز الحد الأقصى باطل لمخالفته للنظام العام<sup>(١)</sup> . وليس معنى البطلان هنا ألا ينتج الاتفاق أى أثر ، ولكن معناه أنه يتناول ما زاد من الأجرة على الحد الأقصى فيطل ، وتنقص الأجرة إلى هذا الحد . وهذا ضرب من ضروب انتقاص العقد المنصوص عليه في المادة ١٤٣ ملى<sup>(٢)</sup> ، ونظيره تخفيض القوائد التي تزيد على الحد الأقصى إلى هذا الحد . وقد قضى في هذا المعنى بأن تخفيض الأجرة إلى الحد الأقصى المسموح به قانوناً « تصحيح إجباري لاختياري » ، يجري بانتقاص جزء من الاتفاق ، ويترتب عليه رد الأجرة الزائدة إلى الحد القانوني مع بقاء العقد نافذا بهذا التصحيح منذ نشوئه لامن وقت تصحيحه ، وإن الاتفاق على الأجرة الزائدة يشبه تماماً الاتفاق على فائدة تتجاوز الحد المقرر ،

(١) وقد قضى بأنه إذا تم الصلح بين المؤجر والمستأجر على تحديد إيجار لشقة المتنازع على أجرتها ، فإن مثل هذا الاتفاق ينشئ إطلاعه والاتفاقات مع ، لأن أحكام تحديد الأجرة المنصوص عليها في القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ هي أحكام متعلقة بالنظام العام ( مصر الكلية ٢٠ يناير سنة ١٩٦٠ دائرة ٥٢ قضية رقم ٤٨٤٨ سنة ١٩٥٨ ) .

(٢) سليمان مرقس في إيجار الأماكنقرة ٣٤ ص ٨٩ طاش ١ .

ووجه المشابهة أن الفوائد تعتبر من وجهة التكييف القانوني أجره للقرض ؛ وإن التأمل في النصوص الخاصة ببطان الاتفاق ورد الزائد في الحالين يلاحظ ما بينهما من تماثل في المبنى وفي المعنى على صورة يمكن معها القول بأن المشرع نقل أحكام أجره الأماكن عن أحكام فوائد الديون ، ومن المعروف في عالم القانون أن الاتفاق على الفوائد الزائدة لا تصححه الإجازة ولا الصلح ولا الإقرار ، كما أن نية الطرفين لا تأثير لها فيه (١) .

ومعنى أن نية الطرفين لا تأثير لها أنه لا يمنع من بطان الاتفاق ووجوب تخفيض الأجرة إلى الحد المسموح به قانوناً أن يكون المؤجر غير عالم بأن هناك حداً أقصى للأجرة يفرضه القانون ، أو أن يكون معتقداً أن الأجرة المتفق عليها لا تتجاوز هذا الحد الأقصى ، ففي الحالتين يجب تخفيض الأجرة ، وإن كان المؤجر في الحالة الثانية لا يكون معرضاً للجزاء الجنائي لانعدام ركن النية كما سبق أقول . ولا يمنع كذلك من بطان الاتفاق ووجوب تخفيض الأجرة أن يكون المستأجر عالماً بأن الأجرة المتفق عليها تتجاوز الحد الأقصى (٢) ، أو أنه لم يكن مضطراً إلى استئجار هذا المكان إذ كانت أمامه أماكن أخرى خالية وكان يستطيع استئجارها بالأجرة القانونية (٣) .

ويستوى أن يكون الاتفاق على ما يجاوز الحد الأقصى من الأجرة واقعاً بين المالك والمستأجر أو بين المستأجر الأصلي والمستأجر من الباطن ، ففي الحالتين يكون الاتفاق باطلاً ويجب تخفيض الأجرة إلى الحد المسموح به قانوناً (٤) .

(١) مصر الكلية ١٣ نوفمبر سنة ١٩٥٤ المحاماة ٣٦ رقم ٤٤٦ ص ٩١١ .

(٢) مصر الكلية ١٠ نوفمبر سنة ١٩٤٩ المحاماة ٢٩ رقم ٤٣٢ ص ٧٩٤ .

(٣) مصر الكلية ١٩ أكتوبر سنة ١٩٥٣ دائرة ١٢ قضية رقم ٤٠٤٠ سنة ١٩٥٢ - وسرى ( انظر ما يلي بقرة ١٢٣ ) أنه لا يمنع أيضاً من بطان الاتفاق ووجوب تخفيض الأجرة أن يكون المستأجر قد قبل هذا الاتفاق بعد أن أبرم عقد الإيجار بالأجرة القانونية وشغل المكان وتتمتع بحماية القانون . ومن باب أول لوقبل المستأجر الاتفاق عند إبرام عقد الإيجار ولكن بعد أن شغل المكان دون عقد ، فإن الاتفاق يكون باطلاً وتكون الأجرة واجبة التخفيض (مصر الكلية ١٠ نوفمبر سنة ١٩٤٩ المحاماة ٢٩ رقم ٤٣٢ ص ٧٩٤ وقد سبقت الإشارة إلى هذا الحكم - ١٦ سبتمبر سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ قضية رقم ١٤٩٨ سنة ١٩٥٣ ) .

(٤) مصر الكلية ١٩ يونيو سنة ١٩٥٥ دائرة ١٩ قضية رقم ٢٨٤٦ سنة ١٩٥٢ - أما لو نزل المستأجر الأصلي عن الإيجار ، فله أن يتقاضى من المتنازل له ثمن هذا المتنازل ، =

٦٢٣ - دعوى تخفيض الأجرة : ويخلص مما تقدم أن المستأجر الحق في مطالبة المؤجر بتخفيض الأجرة إلى الحد المسموح به قانوناً ، فإن لم يجبه المؤجر إلى ذلك كان المستأجر أن يرفع دعوى بتخفيض الأجرة . ويرفعها على المؤجر ، أو على المالك الجديد الذي حل محله ، أو على المستأجر الأصلي الذي أجرة من الباطن ، بحسب الأحوال (١) .

ودعوى تخفيض الأجرة ترفع أمام المحكمة الكلية المختصة بنظر المنازعات الناشئة عن تطبيق قانون إيجار الأماكن ، كما ترفع أمام هذه المحكمة أيضاً دعوى استرداد ما دفع زائداً على الحد المسموح به ، وذلك حتى لو كانت قيمة النزاع لا تتجاوز نصاب القاضي الجزئي (٢) .

وترفع دعوى تخفيض الأجرة في أي وقت ، أثناء قيام العلاقة التأجيرية مهما طالت ، أو حتى بعد انتهاء هذه العلاقة (٣) . ذلك أن سكوت المستأجر عن رفعها مدة من الزمن لا يستخلص منه نزوله عنها نزولاً ضمناً ، وبفرض استخلاص هذا النزول فإنه يكون باطلاً لا يعتد به .

فدعوى تخفيض الأجرة مبنية على بطلان الاتفاق على أجرة تزيد على الحد الأقصى ، والبطلان هنا بطلان مطلق لتعلقه بالنظام العام ، فلا يجوز النزول عن الدعوى لا نزولاً ضمناً ولا نزولاً صريحاً .

وقد اضطربت أحكام القضاء في هذه المسألة اضطراباً يائساً . فيعضها يأخذ

= إذ العقد بينهما حوالة لإيجار . والمبلغ الذي يقضاه المستأجر الأصل من المنازل له ثمن لا أجرة . ومن ثم يجوز أن يلتزم المنزل له بدفع هذا المبلغ بالإضافة إلى الأجرة التي يدفعها المالك ، فيكون مجموع ما يدفعه زائداً على الحد الأقصى (مصر الكلية ٣٠ أكتوبر سنة ١٩٥٤ الحامدة ٣٦ رقم ٤٤٢ ص ٩١٠ - محمد لييب شنب بقرة ٥٨) .

(١) وكما يجوز طلب تخفيض الأجرة بطريق الدعوى ، يجوز ذلك أيضاً بطريق الدفع (الأكاديمية المختلطة ٢٤ أبريل سنة ١٩٤٧ م ٦٠ ص ١٢) . فإذا رفع المؤجر على المستأجر دعوى يطالبه فيها بالأجرة المتفق عليها ، جاز للمستأجر أن يدفع الدعوى بأن المبلغ المطلوب أكبر من المستحق في ذمته (سليمان مرقس في إيجار الأماكن بقرة ٣٤ ص ٩١) .

(٢) مصر الكلية ٢٧ يونيو سنة ١٩٥٣ دائرة ٤ قضية رقم ٢٤٢ سنة ١٩٥١ - ١١ أكتوبر سنة ١٩٥٣ دائرة ١٢ قضية رقم ٥٢٣٧ سنة ١٩٥٢ .

(٣) سليمان مرقس في إيجار الأماكن بقرة ٣٨ .

بهذا المبدأ التصحيح الذي تقرره<sup>(١)</sup> . وبعض آخر يذهب إلى جواز النزول عن

(١) من ذلك ما قضت به محكمة مصر الكلية من أن القول بأن سكوت المؤجر مدة طويلة عن رفع دعوى تخفيض الأجرة يعتبر بمثابة قرينة قاطعة على رضائه بالأجرة الحالية مردود بما نصت عليه المادة السادسة من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ من إبطال كل شرط يخالف المادة الرابعة من ذلك القانون التي تنص حداً أعلى للأجرة الجائز الاتفاق عليها ، وأنه لا يجوز للأفراد الاتفاق على خلاف ذلك لأن الحظر الوارد بالمادتين الرابعة والسادسة من النظام العام ، ويؤيد ذلك أن المادة السادسة عشرة من القانون المذكور تعاقب المؤجر الذي يجاوز حدود الأجرة المقررة قانوناً (مصر الكلية ١٤ يناير سنة ١٩٥٤ دائرة ١٣ قضية رقم ٣٢٣٧ سنة ١٩٥٣) . وقضت أيضاً بأن النفع بقوط حق المدعي في طلب التخفيض لسكوته من ذلك مدة طويلة مردود عليه بما استقر عليه قضاء هذه المحكمة من أن الرضا بزيادة الأجرة لا يجوز الاستناد إليه ، سواء كان صريحاً بشرط أَوْضُنْ بالسكوت ، في دفع دعوى التخفيض لتعلق أحكام تحديد الأجرة بالنظام العام ، يؤكد هذا نص المادة ٦ من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ التي تنص على بطلان كل شرط يخالف ، فهي تفترض إمكان الشرط المخالف فبطله ، وهو بطلان مطلق يجوز التمسك به في أي وقت تخالفته النظام العام ، وإنه لما يتعارض مع هذا النظام العام القول بإمكان مخالفته والتنازل عن حق متعلق به (مصر الكلية ١٥ يناير سنة ١٩٥٦ دائرة ١٩ قضية رقم ١٨٥٥ سنة ١٩٥٣) . وقضت أيضاً بأنه لا جوى من القول بقوط حق المدعي في المطالبة بتخفيض الأجرة لعوده عن ذلك مدة تقرب من الست سنوات ، إذ أن قضاء هذه المحكمة قد استقر على أن الرضا بزيادة الأجرة لا يجوز الاستناد إليه سواء أكان صريحاً أم ضمناً بالسكوت عن رفع دعوى التخفيض ، وذلك لتعلق أحكام تحديد الأجرة بالنظام العام ، ويؤكد ذلك ما نصت عليه المادة ٦ من قانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ من بطلان كل شرط يخالف هذه الأحكام ، وبالبطلان هنا مطلق يجوز التمسك به في أي وقت تخالفته النظام العام (مصر الكلية ١٥ يناير سنة ١٩٦٠ دائرة ٥٢ قضية رقم ٦٩٦ سنة ١٩٥٩) . وقضت أيضاً بأنه لما كان الاتفاق على أجرة زائدة على الحد القانوني يعتبر جريمة مستمرة لا تسقط الدعوى بشأنها إلا من وقت انقطاع حالة الاستمرار ، وتحديد الأجرة على هذا الوضع من النظام العام ، ويعتبر الاتفاق على الأجرة الزائدة ميتاً منذ نشأته ولا شيء بعد ذلك يبيح حياً . ولا يمكن أن يعتبر سكوت المستأجر عن طلب تخفيض الأجرة إلى الحد القانوني مستقلاً لحقه منها طال أمده ذلك ، لأن القول بغير ذلك غريب على الفكر القانوني إذ أنه يقدم على ابتكار نوع من التضام لا يعرفه القانون . والحكم بالتخفيض يعتبر مقررراً لحقوق المدعية ، إذ هو يكشف من حقيقة الأجرة من يده المحالفة (مصر الكلية ٢٩ مايو سنة ١٩٦١ دائرة ثانية لإجارات قضية رقم ٤٤٥٥ سنة ١٩٦٠) .

وانظر أيضاً في نفس المعنى : مصر الكلية ١٦ مارس سنة ١٩٥٣ دائرة ١٢ قضية رقم ١٣٩٩ سنة ١٩٥١ - ١٦ سبتمبر سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ قضية رقم ١٤٩٨ سنة ١٩٥٣ - ٨ أكتوبر سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ قضية رقم ٧٠٢ سنة ١٩٥٣ - ١٢ أكتوبر سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ قضية رقم ٤٤٥٠ سنة ١٩٥٣ - ١٥ أكتوبر سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ قضية رقم ٥٧٦١ سنة ١٩٥٣ - ١٠ ديسمبر سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ قضية رقم ٤٦٣١ سنة ١٩٥٣ - ١٠ ديسمبر -

دعوى تخفيض الأجرة ، وإلى أن سكوت المستأجر عن رفع الدعوى مدة طويلة قد يستخلص منه هذا الزول<sup>(١)</sup> . بل ذهب بعض الأحكام إلى صحة الاتفاق على

= سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ رقم ١٠٢٠ سنة ١٩٥٣ - ١٦ ديسمبر سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ قضية رقم ٤٩٠١ سنة ١٩٥٢ - ٩ ديسمبر سنة ١٩٥٤ دائرة ١٣ قضية رقم ٣٩١ سنة ١٩٥٤ - ٩ ديسمبر سنة ١٩٥٤ دائرة ١٣ قضية رقم ٤٣٩٩ سنة ١٩٥٤ - ١٥ ديسمبر سنة ١٩٥٤ دائرة ١٣ قضية رقم ٥٩٤٣ سنة ١٩٥٤ - ٢ مايو سنة ١٩٥٥ دائرة ١٣ قضية رقم ٥٣٩٣ سنة ١٩٥٣ - ٩ يونيو سنة ١٩٥٥ دائرة ١٣ قضية رقم ٧٦٠ سنة ١٩٥٣ - ١٧ أبريل سنة ١٩٥٧ دائرة ١٣ قضية رقم ٦٦٠ سنة ١٩٥٧ - ٢٩ مايو سنة ١٩٦١ دائرة ثانية لإيجارات قضية رقم ٣٥٦٩ سنة ١٩٥٧ - ٢٩ مايو سنة ١٩٦١ دائرة ثانية لإيجارات قضية رقم ٢٩٣٧ سنة ١٩٦٠ - ٣ يونيو سنة ١٩٦١ دائرة ثانية لإيجارات قضية رقم ١٧٥٤ سنة ١٩٦١ .

وانظر في نفس المعنى : منصور مصطفي منصور فقرة ١٥٣ ص ٣٧١ - ص ٣٧٢ - عصام الدين حواس في تعليقه المستفيض في قضاء الإيجارات ص ٢٥٤ - ص ٢٦٣ وفي مؤلفه الآخر في شرح قانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٥٨ فقرة ٢٥ - فقرة ٢٦ مكررة - كامل محمد بغوي في قانون إيجار المساكن فقرة ١٨٠ ص ١٦٠ ويشير في ص ١٨٧ إلى حكم محكمة مصر الكلية دائرة ١٣ قضية رقم ١٢١٩ سنة ١٩٥٤ - محمد أبو الحسن حودة في رأى له منشور في قوانين تنظيم العلاقات الإيجارية مجموعة محمود حاسم .

(١) من ذلك ما قضت به محكمة مصر الكلية من أن لصاحب الحق أن يتنازل عنه بمشيئته ، وإذا كان القانون الذي يحسم هذا الحق يختار من النظام العام فإن التنازل عن الحق جائز إذا كان من قبيل المسائل المالية . وتطبيقاً لهذه الأسس يتعين على المستأجر ، لكيلا يوقع عليه أنه تنازل عن حقه ، أن يلجأ إلى القاضي في فترة معقولة تخضع لتقدير القضاء متسكاً ومطالباً بما شرع القانون لصالحه بحيث إذا تراخى في ذلك دون أسباب مقبولة كان الموجر والقضاء أن يعتبره بخلافه تنازل عن استخدامه هذا الحق وأن مارسه إياه بعد ذلك على سبيل الكيد والتحت . . والقول بغير ذلك يحدث رجة اقتصادية شديدة بالأفراد وبالتالي بالبلاد ، ويقلب الأوضاع بأن يجعل الموجر تحت رحمة المستأجر يستعمل هذه سلاح التخفيض في أي وقت شاء ويطلبه برد الزيادة من تاريخ سكته ، وقد يبلغ ذلك مبلغاً كبيراً قد يؤدي إلى إضرار الموجر وينزل به هزة مالية عنيفة فينتل للميزان الاقتصادي ، وحاشا للشرح أن يهلف إلى ذلك ( مصر الكلية ٧ ديسمبر سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ قضية رقم ٢٢٤٠ سنة ١٩٥٢ ) . وانظر في نفس المعنى : مصر الكلية ٦ نوفمبر سنة ١٩٤٩ الحاماة ٢٩ رقم ٥٦٤ ص ١٢٢٨ - ٩ مارس سنة ١٩٥٣ الحاماة ٣٣ رقم ٥٦٥ ص ١٣٠٩ - ٢٧ يونيو سنة ١٩٥٣ دائرة ٤ قضية رقم ٣٠٣٤ سنة ١٩٥٢ - ١٣ ديسمبر سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ قضية رقم ٣٥٧٦ سنة ١٩٥٣ - ٢١ ديسمبر سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ قضية رقم ٢٦٠٩ سنة ١٩٥٣ - ٩ يناير سنة ١٩٥٤ دائرة ٤ قضية رقم ٧٥٥ سنة ١٩٥٢ - ١١ يناير سنة ١٩٥٤ دائرة ١٣ قضية رقم ٣٦٢٣ سنة ١٩٥٣ - ١٨ يناير سنة ١٩٥٤ دائرة ١٣ قضية رقم ٢٤٢٣ سنة ١٩٥٣ - ٢٤ يناير سنة ١٩٥٤ دائرة ١٣ قضية رقم ١٥٤٢ سنة ١٩٥٣ - ٨ فبراير سنة ١٩٥٤ دائرة ١٣ قضية رقم ١٣٢٢ سنة ١٩٥٣ - =

٦ = ديسمبر سنة ١٩٥٤ دائرة ١٢ قضية رقم ٢٧٧٠ سنة ١٩٥٤ - ١٤ أبريل سنة ١٩٥٦  
 دائرة ٤ قضية رقم ٤٦١١ سنة ١٩٥٥ - ١٦ الكلية ٢٣ مارس سنة ١٩٥٣ المظافة ٢٣  
 رقم ٥٦٦ ص ١٣١٤ - ومن الأحكام ما اجبرت أن السكوت وحده لا يكفي لاستخلاص  
 الزول الضمى ، وإنما يجب أن تقوم لدى المحكمة قرائن أخرى تقيد رضاه المستأجر بالأجرة  
 التصادية مع علمه بمجاوزتها الحد الأقصى وأنه نزل بذلك عن التمسك بتنفيذها : مصر الكلية  
 ١٧ يونيو سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ قضية رقم ١٦٧٩ سنة ١٩٥٢ - ٧ ديسمبر سنة ١٩٥٣  
 دائرة ١٢ قضية رقم ٤٣٥ سنة ١٩٥٣ - ٢٠ مارس سنة ١٩٥٤ دائرة ١٢ قضية رقم ٢٤٠١  
 سنة ١٩٥٣ - ١٩ يناير سنة ١٩٥٥ دائرة ١٢ قضية رقم ٥٢٥١ سنة ١٩٥٢ - ٢٣ يناير  
 سنة ١٩٥٥ دائرة ١٢ قضية رقم ٧٦٣ سنة ١٩٥٣ - ٢ نوفمبر سنة ١٩٥٦ دائرة ٤ قضية  
 رقم ٤٨٩٨ سنة ١٩٥٥ - ٣ نوفمبر سنة ١٩٥٦ دائرة ٤ قضية رقم ٣٥٩٧ سنة ١٩٥٦ -  
 ١٠ نوفمبر سنة ١٩٥٦ دائرة ٤ قضية رقم ٢٢٢٦ سنة ١٩٥٥ - ١٠ نوفمبر سنة ١٩٥٦  
 دائرة ٤ قضية رقم ٧١٣ سنة ١٩٥٦ .

وسواء اعتبر السكوت وحده كافياً لاستخلاص الزول الضمى أو يجب أن تقوم إلى جانبه  
 قرائن أخرى ، ففي الحالتين تسلم هذه الأحكام بأن الزول صحيح ويمثل به : انظر أيضاً  
 في هذا المعنى سليمان مرقس في إيجار الأماكن فقرة ٣٦ - محمد كامل مرسى فقرة ٣٨٩ -  
 محمد لبيب شنب فقرة ٥٩ - فقرة ٦٠ ( وهو يتحفظ فيقول : « على أنه إذا ثبت أن قبول  
 المستأجر للزيادة إنما تم تحت تأثير إكراه مادي أو معنوي أو تحت تهديد المؤجر له باستمال  
 حقه في إخلاء العين المؤجرة ، فهذا القبول لا يمنحه من طلب التخفيض واسترداد ما دفعه زائداً  
 على الأجرة القانونية : محمد لبيب شنب فقرة ٥٩ ص ٧٥ ) .

وهذا يخالف المبدأ المسلم به من أنه لا يجوز الزول عن حق متعلق بالنظام العام . أما القول  
 بأنه إذا كان القانون الذى يحضى الحق يعتبر من النظام العام فإن التنازل عن الحق جائز إذا كان  
 من قبيل المسائل المالية ، فيه خلط واضح بين حقين : ( ١ ) حق مالى خاص وإن كان يترتب  
 على حق يعتبر من النظام العام ، كحق الميراث المترتب على حق النسب وحق التعويض المترتب  
 على حق العقوبة الجنائية ، فيجوز التنازل عن الحق الأول دون الحق الثانى ( ٢ ) وحق مالى  
 هو ذاته يعتبر من النظام العام فلا يجوز الزول عنه وإن كان حقاً مالياً ، كحق المقرض فى  
 تخفيض الفوائد الربوية وحق المستأجر فى تخفيض الأجرة التى تزيد على الحد الأقصى وهو الحق  
 الذى نحن بصدده . وقد يترتب على هذا الحق المالى المعتبر من النظام العام حق مالى خاص يجوز  
 الزول عنه ، كحق استرداد ما دفع من الفوائد زائداً على الحد المسموح به أو مبالغى من الأجرة  
 زائداً على الحد الأقصى .

ويبدو أن الذى دفع القضاء فى الأحكام المتقدمة إلى الخروج على المبادئ المسلم بها إشفاقه  
 على المؤجر من أن يطالب برد مبالغ قد تكون طائلة فيرفقه ذلك . وبم هذا من علم التمييز  
 بين دعوى تخفيض الأجرة ودعوى استرداد الزيادة . فالأولى تتعلق بالنظام العام ولا يجوز  
 الزول عنها ، وهى لا ترفع المؤجر فإن موضوعها تخفيض الأجرة التى لم يقبضها لارد ما قبضه  
 منها . والثانية لا تتعلق بالنظام العام ، وهذه هى التى ترفع المؤجر فإن موضوعها هو رد ما قبض  
 من الأجرة وقد يكون مبلغاً كبيراً ، وسنرى أنه يجوز الزول عن هذه الدعوى صراحة أو  
 ضمناً ، وأنها على كل حال تسقط بالتقادم بمضى مدة قصيرة ، ومن ثم تتجرد عن معنى الإرهاق

٣٠ (قارن تطبيق الأستاذ عصام الدين حواس في قضاء الإيجارات ص ٢٥٩ ، وهو يطالب بتعديل التشريع في هذا المعنى ، والواقع أن التشريع هو في هذا المعنى دون حاجة إلى أى تعديل) .

وقد نهجت بعض الأحكام نهجاً أسلم ، فلم تخرج على المبادئ المقررة ، وعالجت المسألة من ناحية الواقع لا من ناحية القانون ، فقررت أن سكوت المستأجر مدة طويلة عن رفع دعوى التخفيض لا يسقط حقه في هذه الدعوى لأنها متعلقة بالنظام العام ، ولكنه يعتبر قرينة قوية على عدم جدية النزاع وعلى أن الأجرة التعاقدية هي نفس الأجرة القانونية . من ذلك ما قضت به محكمة مصر الكلية من أن عقود المستأجر عن طلب تخفيض الأجرة والمطالبة بالفرق زمناً طويلاً لا يسقط حقه في الطلب . ولكنه إن طال أمده وتضاءلت مبرراته يعتبر قرينة قوية على عدم جدية النزاع ، ودليلاً على أن الأجرة التعاقدية هي نفس الأجرة القانونية . فإذا أبطل المستأجر في المطالبة سنين عدداً ، ولم يبرر ذلك بمبرر مقبول ، فإن إبطاءه لا ينشئ للمؤجر حقاً في الدفع يسقط المطالبة لتعلق الأمر بالنظام العام . ولكن السكوت يحسب على المستأجر كقرينة موضوعية تصنف موقفه في النزاع ، وتفيد أنه استأجر المكان بأجرة المثل منذ البداية (مصر الكلية ٢٧ نوفمبر سنة ١٩٥٤ المحاماة ٣٦ رقم ٥٦٠ ص ١٣٨٤) - وانظر أيضاً مصر الكلية ١٧ مارس سنة ١٩٥٦ دائرة ٤ رقم ٤٥٦٢ سنة ١٩٥٤ - وقضى أيضاً في نفس المعنى بأن القول بأن السقوط الطويل يسقط الحق أو الطلب هو قول غريب على الفكر القانوني ، إذ أنه يقوم على ابتكار نوع من التقادم لا يعرفه القانون . ولقد ذهب القائلون بالسقوط إلى أن المدة اللازمة له هي المدة المعقولة التي يراها القضاء ، وذهب بعضهم إلى تحديد المدة بثلاث سنين قياساً على حالات أخرى . وكلا الرأيين لا يتقبله المنطق القانوني ، لأن الرأي الأول يقيم على القضاء مهمة التشريع أودعوه إلى انتهاج بسطة مائة ليس لها ضابط معين ، أما الرأي الثاني فإنه ينادي بتحديد تحكى أوقاسي أغفلت فيه الفوارق المانعة من المقابلة والقياس . ولا يبرر إسقاط الحق أن المطالبة المتأخرة قد تنزل بالمؤجر حزة مالية عنيفة عند إلزامه برد مجموع فرق الأجرة من زمن طويل . ذلك أن اقتضاء الأجر الزائد طوال هذا الزمن يعد محبة منه يجب أن يتحمل عقابها وأن يلقى جزاءها . ولا تصح إعادته من سكوته حتى لو كان المستأجر قد أسهم فيه على مقص واضطرار . . . إن السكوت الطويل عن المطالبة ، ولو أنه لا يسقط الحق ولا يعتبر تنازلاً أو إجازة ، قد ينهض قرينة قوية على عدم جدية النزاع الخاص بالتخفيض والرد ، فيعتبر شاهد عنت وكيد أو دليلاً على أن الأجر الواكس الذي يطلب المستأجر اعتاده ليس هو أجر المثل الحقيقي الذي يمثل هنا في ذات الأجر المطلق عليه . وإذن فالقرينة المستمدة من طول السكوت ليست قرينة سقوط واجبة الاتباع ، وإنما هي قرينة إثبات وانتناع . ويرتب على ذلك أن السكوت الطويل يمكن اعتباره قرينة قضائية ذات أثر موضوعي في أمر يجوز الإثبات والنفي فيه بجميع الطرق . والتقدير موكول إلى القاضي ، فقد يكفي بقرينة السكوت لرفض الدعوى موضوعاً ، وقد تتمدد القرائن ومنها السكوت وهي جسيماً لا تصل إلى حد الانتناع . وإذا قبل المستأجر باختياره زيادة الأجرة بعد دخوله العين المؤجرة وإقامته فيها منتصباً بحماية القانون ، لزمته الزيادة واستنع عليه التخفيض والرد . ولا يمد ذلك خروجاً على نظرية البطلان ، أو أخذاً بفكرة التنازل والإجازة ، وإنما هو إعمال لقرينة قضائية مؤداها أن سلوك المستأجر يفيد صحة الأجرة التي حصل عليها الاتفاق (مصر الكلية ١٣ نوفمبر سنة ١٩٥٤ المحاماة ٣٦ رقم ٤٤٦ ص ٩١١) - وقضى في حكم صدر جليلاً في نفس المعنى بأن سكوت المدين عن المنازعة

مجاورة الحد الأقصى للأجرة إذا قبل المستأجر ذلك دون إكراه أو ضغط بعد إبرامه عقد الإيجار بالأجرة القانونية وتمتعه بحماية القانون ، ففي هذه الحالة لا يكون له حق تخفيض الأجرة ولا استرداد ما دفعه زائداً على الحد الأقصى<sup>(١)</sup>.

في القيمة الإيجارية مدة طويلة دون أن يقدم سبباً مقبولاً يكون قد حال بينه وبين استعمال هذا الحق ، وإن كان لا يسقط حقه في طلب خفض الأجرة ، إلا أنه يعتبر قرينة قضائية قوية في جانب المؤجر على عدم جدية المنازعة التي يثيرها بعد ذلك (مصر الكلية ٣ يونيو سنة ١٩٦١ دائرة أول لإيجارات قضية رقم ١٤٣٤ سنة ١٩٦١).

(١) من ذلك ما قضت به محكمة مصر الكلية من أن المشرع إنما يحمي بالأجرة التي يطق عليها وقت إبرام عقد الإيجار ، سواء أبرمت بعد صدور القانون أو قبل ذلك حتى مايو سنة ١٩٤١. وقصر الاهتمام على وقت انعقاد الإيجار أمر طبيعي ، لأن المستأجر قبل دخوله للعين التي يريد استئجارها في هذه الظروف الميسرة يكون تحت رحمة المالك فيما يفرضه عليه من شروط ، ويكون مضطراً لقبولها مهما كانت قاسية . أما بعد انعقاد العقد في حدود الشروط القانونية وتحت ظل الحماية التي فرضها القانون ، فلا يكون المستأجر في حاجة لتلك الحماية ، إلا فيما يخص ضمان بقاءه بالعين المؤجرة دون تعرضه في الانخفاض مادام قد قام بما فرض عليه من التزامات مشروعة وهو ما فعله المشرع بالمادة الثانية من القانون (مصر الكلية ٢٧ يوليو سنة ١٩٥٢ دائرة ٤ قضية ٣٠٢٤ سنة ١٩٥٢) . وقضت أيضاً بأنه واضح من تسلسل العقود التي قسمها للمعيان أنها كانتا يهتلان طرادية واختياراً زيادة الأجرة دون أدنى إكراه عليها ، إذ أنها كانتا يشغلان العين وقت تحرير هذه العقود ، ولم يكونا تحت ضغط أو إكراه فاشين من حاجتهما لها حتى يمكن القول بأن رضاها بهذه الأجرة المرتفعة كان معيياً بسبب اضطرابها لصلتها عليها حتى يظفروا بالعين (مصر الكلية ١٥ فبراير سنة ١٩٥٤ دائرة ١٢ قضية برقم ٤٢٣٦ سنة ١٩٥٣) . وفي قضية حديثة تبين أن المستأجر كان قد استأجر الشقة بمبلغ ١٧ جنيهاً ، وطلب تخفيضها بعد أن تأكد أن أجرة المثل هي ٦ جنيهات ، ولكنه قبل بعد ذلك تحرير عقد إيجار بمبلغ ١٠ جنيهات وتعهد بالكف عن أية منازعة ، ثم عاد ورفع الدعوى بطلب تخفيض الإيجار إلى أجر المثل . والمحكمة رفضت الدعوى وقالت في هذا الشأن : حيث إن المحكمة ترى أنه يجوز للمستأجر أن ينزل من حقه في طلب تخفيض الأجرة ورد الزيادة بإرادته الصريحة التي تصدر منه بعد إبرام عقد الإيجار وتسليم العين للمؤجرة ، لأن الرضا بالزيادة في هذه الحالة لا تتوافر فيه المحكمة التي من أجلها قرر التشريع الاستثنائي بطلان الاتفاق على أجرة زائدة عن الحد القانوني . بل إن الرضا في هذه الظروف يكون دليلاً على شعور المستأجر بالعين الواقع على المؤجر بحكم القانون وورعته في إنصاف المؤجر نوعاً ما بقبوله هذه الزيادة ، فيصير إعمال إرادته بذلك وعدم إبطاله . . ومادام المدعي قد قبل طائلاً مختاراً ، رغم طبعه وإقراره بالأجرة القانونية لشقة النزاع ، وزيادة الأجرة عن الحد القانوني ، فلا يمكن القول بأن التشريع الاستثنائي يحمي (مصر الكلية ٢٠ نوفمبر سنة ١٩٦١ دائرة ثانية لإيجارات قضية رقم ٤٣١٩ سنة ١٩٦١) . وفي قضية حديثة أخرى أقام المدعي الدعوى بطلب تخفيض الأجرة ، وتبين أنه هو الذي قبل طائلاً مختاراً زيادة الأجرة دون أن يطلب منه المؤجر الزيادة ، وتبطلت المحكمة =



— أن النافع على ذلك هو صلة القربى وأن المستأجر لم يكن مكرهاً على ذلك ، ولم يتخذ الموجد معه أي إجراء يسهل على زيادة الأجرة ، وظل راضياً بهذا الوضع بحسن اختياره إلى أن رقت عليه دعوى إخلاء الضرورة فرفع دعوى التخفيض . وقررت المحكمة أنها ترى ، خلافاً لما ذهب إليه بعض الأحكام ، أن المدين إذا قبل اختياراً بالرغم من الحماية التي يقرها له القانون زيادة الأجرة ، لزمت الزيادة واستنع عليه التخفيض ، لأنه لم يكن راضياً تحت ضغط أولئك ، ولأن حكمة التشريع في إبطال الاتفاقات التي تتجاوز الحد القانوني تنطلم بالنسبة إليه ، ويصير متنازلاً عن الحماية التي يقرها له المشرع ( مصر الكلية ١٦ ديسمبر سنة ١٩٦١ دائرة ثانية إجراءات قضية رقم ٤٦٩٠ سنة ١٩٦١ ) . وفي عهد الأوامر العسكرية قضى بأنه إذا قبل المستأجر من طيب خاطر ، وهو محسن بحماية الأوامر العسكرية الخاصة بالإيجار ، أن يزيد الأجرة على الحد القانوني ، فلا تكون ثمة أية حكمة لتدخل الشارع أو المحاكم في أمر هذه الزيادة ، ويصبح النظام العام ولا شأن له بهذا الموضوع ، لأن لصاحب الحق الذي كسبه فعلاً تحت ظل القانون أن ينزل من حقه إذا شاء ، متى كان من قبيل المصالح المالية ولو كان القانون الذي كسب تحت ظله من النظام العام ( مصر الكلية أول مايو سنة ١٩٤٤ المجموعة الرسمية ٤٤ رقم ٧٠ ) .

انظر أيضاً في هذا المعنى : مصر الكلية ٢٧ أكتوبر سنة ١٩٤٨ الحاماة ٢٨ رقم ٤٤٩ ص ١٠٧٩ - ٩ مارس سنة ١٩٥٣ الحاماة ٣٣ رقم ٥٦٥ ص ١٣٠٩ - ٢٧ يونيو سنة ١٩٥٣ دائرة ٤٤ رقم ٣٠٣٤ سنة ١٩٥٢ - ٢٦ أكتوبر سنة ١٩٥٣ دائرة ١٢ قضية رقم ١٨٩٧ سنة ١٩٥٣ . انظر سليمان مرقس في إيجار الأماكن بقرة ٣٥ .

أما المستأجر للزيادة أثناء إقامته بالعين المؤجرة بقدر يكفل له حياة القانون ، ولكنه قبلها تحت مبرر إكراه واضعاً مادي ، أو تحت تهديد الموجد باستعمال حقه في طلب إخلاء العين لأي سبب يميزه التشريع الاستثنائي كحاجة الموجد لعين لزواج ابنة أو صدور قرار من مصلحة المتعلم بأن العين أصبحت آيلة للسقوط فلا يربها الموجد ، فإن الاتفاق يكون باطلاً ويجوز للمستأجر طلب تخفيض الأجرة ( مصر الكلية ١٢ ديسمبر سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ قضية رقم ١٢٣٢ سنة ١٩٥٢ - ١٢ ديسمبر سنة ١٩٥٣ دائرة ٤ قضية رقم ٤٢٤٥ سنة ١٩٥٣ - ٨ نوفمبر سنة ١٩٥٦ دائرة ١٣ قضية رقم ٢٨٩٣ سنة ١٩٥٦ ) - وانظر أيضاً في هذا المعنى سليمان مرقس في إيجار الأماكن بقرة ٣٥ .

والفريق بين قبول المستأجر للزيادة بعد تمتعه بحماية القانون طوعية واختياراً دون إكراه ، وبين قبوله تحت تهديد الموجد ، تفريق لا يتفق مع القواعد المسلمة . في الحالتين يقول المستأجر للزيادة : إن المدين ، فيكون باطلاً . والصحيح ما قيل في هذا الصدد أنه : إذا كان القانون قد فرض شروط مخالفة لأحكام الأجرة الواردة في المادتين ٤ و ٥ مكرراً منه ، فإنه لم يستطع المدين أن يتفق مع الموجد على إكراه لأن هذه تبطل وفقاً لقواعد العامة . فكونه قد وافق بالنسبة إلى المدين مخالفة المادتين ٤ و ٥ مكرراً منه ، فإنما قد استهدف تلك الشروط التي لا يصف المدين العام في إطلاقها ( كامل محمد بدوي في قانون إيجار الأماكن بقرة ١٨٠ ص ١٦٠ ) . ومادام القضاء يشبه الاتفاق على أجرة تزيد على الحد الأقصى بالاتفاق على فوائده تزيد على الحد القانوني في أن كلا منهما باطل مخالفته للنظام العام ، أنهل يجوز للمدين بعد إبرام عقد القرض بفوائده لا تزيد على الحد القانوني أن يقبل وهو متعنت بحماية القانون فوائده تزيد على هذا الحد ؟ لا شك في أن هذا لا يجوز ، وكذلك لا يجوز للمستأجر أن يقبل أجرة تزيد على الحد الأقصى ولو كان ذلك أثناء تمتعه بحماية القانون .

ونرى أن في هذا خروجاً ظاهراً على النصوص الصريحة للقانون ، فالمادة السادسة من قانون إيجار الأماكن تقول في صدرها كما رأينا : « يقع باطلا كل شرط مخالف للأحكام المتقدمة ، وبحكم برد ما حصل زائداً على الأجرة المستحقة قانوناً أو باستقطاعه من الأجرة التي يستحق دفعها » . ولم يميز النص بين ما إذا كان الشرط أدمج في عقد الإيجار أو تم الاتفاق عليه بعد ذلك وبعد أن تمتع المستأجر بحماية القانون ، ففي الحالتين يكون الشرط باطلاً بطلاناً مطلقاً مخالفته للنظام العام ، والبطالان المطلق لا يجوز الزول عنه ولا ترد عليه الإجازة ويجوز للمحكمة أن تقضى به من تلقاء نفسها ، والحماية التي أضفاها القانون على المستأجر لا يستطيع هذا أن ينزل عنها سواء قبل أن يتمتع بها أو بعد أن تمتع .

والقائلون بالرأى الذي نعارضه لا يميزون فيما يبدو تمييزاً واضحاً بين دعوى تخفيض الأجرة وهذه لا يجوز الزول عنها ولا تتقادم إلا بخمس عشرة سنة كما سنرى ، وبين دعوى استرداد ما دفع من الأجرة زائداً على الحد الأقصى وهذه دعوى لا تتعلق بالنظام العام فيجوز الزول عنها صراحة أو ضمناً وهي كسائر دعاوى استرداد ما دفع دون حق تتقادم بثلاث سنوات كما سيأتى (١) .

وإذا كانت دعوى تخفيض الأجرة لا يجوز الزول عنها لا صراحة ولا ضمناً ، فإن السكوت عنها مدة طويلة لا يسقطها كما قلنا ولو استخلص من هذا السكوت نزول ضمنى عنها . ولكنها كسائر دعاوى البطلان المطلق تسقط بمضى خمس عشرة سنة ، تطبيقاً لأحكام الفقرة الثانية من المادة ١٤١ من (٢) . ولكن يبدو

(١) انظر ما يلي فقرة ٦٢٤ .

(٢) وعند مناقشة مجلس الشيوخ لقانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ، اقترح أحد الشيوخ أن تسقط دعوى تخفيض الأجرة بانقضاء ستة أشهر من تاريخ العقد ، وذلك بإضافة فقرة جديدة في آخر المادة ٦ تجرى على الوجه الآتي : « وعلى أية حال يسقط حق المستأجر في المطالبة بتخفيض الأجرة التعاقدية بعد مضي ستة أشهر من تاريخ العقد » . وقال في تبرير إقراره إن النص « بعد إدخال هذه الإضافة عليه ، من شأنه أن يمنع كثيراً من القضايا . فنلاحظ أنه بعد مضي ستة أو أكثر يدعى المستأجر أن قيمة الإيجار تزيد على ما يجب أن يدفعه ، وأنه لا يستطيع الدفع ، وينتهي الأمر إلى رفع الدعاوى على أساس غير صحيح ، إما لأسباب ليست جدية ، وإما لأنه يصدر تقديم الإثبات . وتلانياً للقضايا التي لا مبرر لها ، أرى النص على أن يسقط حق المستأجر في المطالبة بتخفيض الأجرة بعد مضي مدة لا تزيد على ستة أشهر من تاريخ التعاقد ، وأظن هذا القول مقبولاً ، وبذلك تمتع هذه القضايا التي هي إلى التأكيد أقرب » .

أن مدة التقادم هنا لا تسرى من وقت العقد ، لأن الإيجار عقد زمني مستمر فلا تسرى مدة التقادم إلا من وقت انتهاء الإيجار<sup>(١)</sup> ، وإذا كانت دعوى تخفيض الأجرة تسقط بالتقادم بمضي خمس عشرة سنة على النحو الذي

حمينا إلى المطالبة بالحق . فمقبب رئيس لجنة العدل بمجلس الشيوخ مقترحاً أن يضاف إلى دعوى تخفيض الأجرة دعوى استرداد مبالغ زائدة على الحد الأقصى ، فيسقط كل من الدعويتين بانقضاء ستة أشهر . فرد أحد الشيوخ معارضاً الاقتراحين معاً ، وقال : « أعارض في هذه الإضافة ، إذ أنها تحمل كل مالك (أقرأ كل مستأجر) على أن يعمل بالمطالبة بالزيادة حتى لا يسقط حقه فيها ، على أنه قد يرى من مصلحته أن يستبقى الساكن ويسترضيه (أقرأ أن يسترضى المالك) . والنص المقترح يدفع المؤجرين (أقرأ المستأجرين) دفعا إلى التحصيل بهذه المطالبة حتى لا يسقط حقهم فيها ، فليس فيها مصلحة للمستأجر (أقرأ المؤجر) ، ومن الواجب التريث والتفكير قبل إقرار النص . وقد رفض المجلس الاقتراح ، وبقيت المادة ٦ على حالها . ومعنى ذلك أن دعوى التخفيض تسقط بخمس عشرة سنة ، لا ستة أشهر كما كان المقترح .

(١) وقد قضى بأن المشرع لم يحدد أجلا لرفع دعوى التخفيض ، فيجوز رفعها في أي وقت طالما أنها لم تسقط بالتقادم . وهي لا تسقط طوال ارتفاع المستأجر بالعين المؤجرة مهما طالت المدة ، ذلك لأن الاتفاق على أجرة تزيد على الحد القانوني يعتبر جريمة مستمرة لا تسقط الدعوى بشأنها إلا من وقت انقطاع حالة الاستمرار ، فيكون دفاع المدعي بشأن سقوط حق المدعي عليه في المطالبة بحقه في التخفيض وهو لا يزال بالعين المؤجرة غير سديد (مصر الكلية ٧ يناير سنة ١٩٦١ دائرة أولى إيجارات قضية رقم ٤٩١ سنة ١٩٥٧) . وانظر أيضاً في نفس المعنى مصر الكلية ٢٣ يناير سنة ١٩٦١ دائرة أولى إيجارات قضية رقم ٢٦٨٥ سنة ١٩٥٨ - وقضى بأن القانون لم يحدد أجلا لرفع دعوى تخفيض الأجرة إلى الحد القانوني ، فيجوز للمستأجر رفعها في أي وقت طالما أنها لم تسقط بالتقادم ، وبأن ترك المستأجر للعين لا يسقط حقه في رفع دعوى التخفيض (مصر الكلية ٤ مارس سنة ١٩٦١ دائرة أولى إيجارات قضية رقم ٢٣١١ سنة ١٩٥٧) .

وفي قضية كان قد مضى قرابة عشرين سنة من وقت إبرام عقد الإيجار ، ومع ذلك لم تقض المحكمة بتقادم دعوى تخفيض الأجرة ، بل قالت في حكمها ما يأتي : « وحيث إنه ما لامرأ فيه أن سكوت المستأجر عن المنازعة في القيمة الإيجارية مدة طويلة دون أن يقدم سبباً مقبولا ، وإن كان لا يسقط حقه في طلب خفض الأجرة ، يعتبر قرينة قضائية قوية في جانب المؤجر على نزوله عن هذا الحق بعد نشوئه على عدم جدية المنازعة التي يثيرها بعد ذلك . وحيث إن المدعي لم يقدم أي دليل لا يرقى إليه الشك على صحة دعواه ، ولم يقدم سبباً مقبولا يكون قد حال بينه وبين استعمال حقه في التخفيض قرابة عشرين سنة ، مما تعتبر معه المحكمة أنه نزل عن حقه في التخفيض بعد نشوئه ، وأنه غير جاد في دعواه (مصر الكلية ٣١ ديسمبر سنة ١٩٦٠ دائرة أولى إيجارات قضية رقم ٧٠٢٢ سنة ١٩٦٠) . والذي يؤخذ على هذا الحكم أنه كان يستطيع الاقتصاد على القول بأن السكوت هذه المدة الطويلة قرينة قوية على عدم جدية النزاع ، ولا يجوز ذلك إلى القول بأنه قرينة على نزول المدعي عن حقه ، فقد قلنا أنه لا يجوز النزول عن هذا الحق .

قلعته ، فإن الدفع بتخفيض الأجرة لا يسقط بالتقادم ، شأنه في ذلك شأن كل دفع بالبطلان المطلق<sup>(١)</sup> .

ونحن فيما قلناه إنما نفرض أن الأجرة لم تدفع للموثر ، ولذلك قصرنا كلامنا على دعوى تخفيض الأجرة . أما إذا كانت الأجرة أو أقساط منها قد دفعت للموثر ، فإنه يقوم إلى جانب دعوى تخفيض الأجرة دعوى استرداد ما دفع من الأجرة زائداً على الحد الأقصى ، وهذا ما نتقل الآن إليه .

٦٢٤ — دعوى استرداد ما دفع من الأجرة زائداً على الحد الأقصى :  
وأما أن المادة ٦ من قانون إيجار الأماكن تقول : « . . . وبحكم برد ما حصل زائداً على الأجرة المستحقة قانوناً أو باستقطاعه من الأجرة التي يستحق دفعها ، كما يحكم برد أى مبلغ إضافي يكون الموثر قد اقتضاه مباشرة من المستأجر أو عن طريق الوسيط في الإيجار » .

ونلاحظ بادئ ذي بدء أن دعوى استرداد الزائد من الأجرة قد ترفع مستقلة ، ولكن الغالب أنها تندمج في دعوى تخفيض الأجرة ، فيرفع المستأجر دعوى على الموثر يطالب فيها بتخفيض الأجرة إلى الحد المسموح به قانوناً ، ويطالبه في الوقت ذاته برد ما دفعه له زائداً على هذا الحد . وسواء رفعت مستقلة أو رفعت متدججة في دعوى تخفيض الأجرة ، فإنها ترفع أمام المحكمة الكلية المختصة بنظر قضايا إيجار الأماكن ولولم ترد قيمة النزاع على نصاب القاضى الجزئى ، وذلك طبقاً للمادة ١٥ من قانون إيجار الأماكن لأنها من المنازعات الناشئة عن تطبيق هذا القانون ، وقد سبقت الإشارة إلى ذلك<sup>(٢)</sup> .

أما من حيث استقلال دعوى الاسترداد عن دعوى التخفيض أو اندماجها فيها ، فهناك فرضان : ( الفرض الأول ) ألا يكون المستأجر قد دفع للموثر أى قسط من أقساط الأجرة ، فعند ذلك لا يكون هناك محل لرفع دعوى الاسترداد ، ولا يبقى إلا رفع دعوى التخفيض ، فإذا ما قضى بتخفيض الأجرة دفعا للمستأجر مخفضة من وقت ابتداء الإيجار . ( والفرض الثانى ) أن يكون المستأجر قد دفع للموثر قسطاً أو أكثر من أقساط الأجرة الزائدة على

(١) انظر في هذه المسألة الوسيط جزء أول فقرة ٣١٩ - فقرة ٢٢٠ .

(٢) انظر أيضاً فقرة ٦٢٣ .

الحد الأقصى . وهنا يمكن أن نتصور أن المستأجر يبدأ برفع دعوى تخفيض الأجرة ، فإذا ما قضى بتخفيضها دفعها مخفضة عن المستقبل ، ثم يرفع بعد ذلك دعوى أخرى مستقلة باسترداد ما دفعه عن الماضي زائداً على الحد الأقصى ، ويستند في ذلك إلى الحكم الصادر له في دعوى تخفيض الأجرة . ولكن الغالب أن يرفع المستأجر الدعويين معاً مندجين في دعوى واحدة كما سبق القول ، فيطلب تخفيض الأجرة واسترداد ما دفع زائداً . وسواء اندمج الدعويان في دعوى واحدة أو رفعت كل منهما مستقلة عن الأخرى ، فلكل من الدعويين حكمه الذي ينفرد به ، وبخاصة من ناحية جواز الزول عن الدعوى ومدة التقادم .

وموضوع دعوى الاسترداد ، سواء اندمجت في دعوى التخفيض أو استقلت ، كما تقول المادة ٦ سالفة الذكر ، «رد ما حصل زائداً على الأجرة المستحقة قانوناً» . (و) رد أى مبلغ إضافي يكون المؤجر قد اقتضاه من المستأجر مباشرة أو عن طريق الوسيط في الإيجار . أما ما حصله المؤجر زائداً على الأجرة المستحقة قانوناً ، فيمكن حسابه من معرفة الأجرة المستحقة قانوناً والأجرة المدفوعة فعلاً واستئزال تلك من هذه<sup>(١)</sup> . وإذا كان المكان المؤجر

---

(١) فيسترد المستأجر بذلك كل ما دفعه زائداً على الحد الأقصى منذ أول قسط دفعه . وقد كانت بعض المحاكم تقضى ، في عهد الأمر العسكري رقم ٣١٥ لسنة ١٩٤٢ ، بأن المستأجر لا يسترد ما دفعه زائداً إلا من وقت رفع دعوى الاسترداد . وقد تأثر المشرع بذلك ، فقضى في الأمر العسكري رقم ٥٩٨ لسنة ١٩٤٥ (٦م) بأن «يحكم برد المبالغ المتحصلة بفتر وجه حق من تاريخ المطالبة أمام القضاء» ، فلم يسع القضاء إلا تطبيق النص (الإسكندرية المختلطة ٢١ فبراير سنة ١٩٤٦ م ٥٨ ص ٥٨ - ١٢ مارس سنة ١٩٤٦ م ٥٨ ص ٧٤ - ٢٢ أبريل سنة ١٩٤٦ م ٥٨ ص ١٦٢ - ١٨ يونيو سنة ١٩٤٦ م ٥٨ ص ٢٠٠) . ولما كان هذا الحكم مخالفاً للقواعد العامة ، وهو في الوقت ذاته يحجب بحق المستأجر ، فقد يقتضيه البحث عن مستندات يثبت بها أن الأجرة تزيد على الحد الأقصى وقتاً طويلاً فلا يستلج رفع الدعوى إلا متأخراً فيضج عليه ما دفعه زائداً قبل رفع الدعوى ، فقد أغفل المرسوم بقانون رقم ١٤٠ لسنة ١٩٤٦ ، ومن بعده قانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ، عبارة «من تاريخ المطالبة أمام القضاء» . فوجب الرجوع إلى القواعد العامة ، وهي تقضى باسترداد ما دفع زائداً منذ أول قسط ولو قبل رفع الدعوى . أما ما دفعه المستأجر قبل فناء المرسوم بقانون رقم ١٤٠ لسنة ١٩٤٦ زائداً على الأجرة القانونية ، فهذا تسرى عليه أحكام الأمر العسكري رقم ٥٩٨ لسنة ١٩٤٥ ، فلا يسترد منه إلا ما دفع من وقت رفع دعوى الاسترداد . فإذا رفعت دعوى -

قد انتقل إلى مالك جديد ، فالمالك القديم يلزم برد ما حصله زائداً ، وتقتصر مطالبة المالك الجديد على ما يحصله هو زائداً بعد ذلك<sup>(١)</sup>. كذلك يسترد المستأجر أى مبلغ إضافي يكون المؤجر قد تقاضاه منه مباشرة أو عن طريق الوسيط في الإيجار ، وهذا ما يعرف بخلو الرجل وقد سبق بحث هذه المسألة<sup>(٢)</sup>. فيسترد المستأجر كل مبلغ دفعه زائداً على الحد الأقصى للأجرة ، سواء كان ذلك في صورة خلو رجل أو في أية صورة أخرى كقابل لتحسينات صورية أو تعويض أو نحو ذلك من الطرق المختلفة التي يلجأ إليها المؤجر عادة للتحايل على تقاضي أجرة تزيد على الحد الأقصى . ويستوى أن يكون المستأجر قد دفع هذا المبلغ الإضافي مباشرة إلى المؤجر ، أو دفعه عن طريق وسيط كسمسار ، أو عن طريق المستأجر القديم كما هو الغالب . ففي جميع هذه الأحوال يسترد المستأجر كل المبلغ الإضافي الذي دفعه للمؤجر ، ولو كان المؤجر قد أعطى الوسيط جزءاً منه<sup>(٣)</sup>. أما إذا كان المستأجر قد دفع خلو الرجل للمستأجر القديم كما يحصل

---

= الاسترداد بعد ثلاثة أشهر مثلاً من نفاذ المرسوم بقانون رقم ١٤٠ لسنة ١٩٤٦ ، وكان المستأجر قد دفع أقساط الأجرة الزائدة على الحد القانوني عن مدة ستة أشهر مثلاً ، فإنه يسترد الزيادة عن أقساط الثلاثة الأشهر التي يسرى عليها تشريع سنة ١٩٤٦ ولو أن هذه الزيادة قد دفعت قبل رفع الدعوى : ولا يسترد الزيادة عن أقساط الثلاثة الأشهر السابقة على ذلك إذ أن هذه تسرى عليها أحكام الأمر السكري رقم ٥٩٨ لسنة ١٩٤٥ فلا يسترد مادفع زائداً قبل رفع الدعوى. وقد جاء في المذكرة الإيضاحية للمرسوم بقانون رقم ١٤٠ لسنة ١٩٤٦ إشارة صريحة في هذا المعنى ، إذ نقول : « كذا لم يحمل النص الجديد حق المستأجر في استرداد مادفعه بدون وجه حق من تاريخ المطالبة به أمام القضاء كما كان الحال في النص القديم - على أنه لا يقتضي التنويه أن هذا الحكم لا ينفذ إلا من تاريخ العمل بهذا المرسوم بقانون ، فلا يسرى على الماضي » ( انظر في هذه المسألة سليمان مرقس في إيجار الأماكن فقرة ٣٤ ص ٨٩ هامش ٢ ) .

( ١ ) الإسكندرية المختلطة ١٧ يناير سنة ١٩٤٦ م ٥٨ ص ٥١ - وقد قضى بأن المستأجر أن يطالب المالك الجديد بتخفيض الأجرة إلى الحد القانوني ويرد الفرق الذي حصله هو من يوم تملكه العين المؤجرة ، ولو لم يكن قد حرر عقد جديد بينهما ( مصر الكلية ٢٧ فبراير سنة ١٩٥٥ دائرة ١٢ قضية رقم ٨٥٦ سنة ١٩٥٥ ) - وانظر أيضاً مصر الكلية ٢٨ مارس سنة ١٩٥٥ دائرة ١٢ رقم ٩٦٠ سنة ١٩٥٣ . وقد قضى بأنه إذا رفضت على المالك السابق دعوى قضائية برد الزيادة في حدود ما حصله في المدة السابقة على تاريخ بيعه ، لم يكن ثمة محل لطلب المدعي عليه إدخال المشتري في الدعوى لأن المشتري لا شأن له بالفرق المطلوب رده ( مصر الكلية ١٧ ديسمبر سنة ١٩٥٣ قضية رقم ٥٢١٨ سنة ١٩٥٢ ) .

( ٢ ) انظر آنفاً فقرة ٦١٩ .

( ٣ ) كامل محمد بدوي في قانون إيجار الأماكن فقرة ١٨٠ ص ١٦١ .

في بعض الأحيان ، فيبدو أنه لا يستطيع أن يسترده منه ، لأن المستأجر القديم قد تقاضى هذا المبلغ في نظير خدمة أداها للمستأجر الجديد بأن أدخل العين ففكن المستأجر الجديد بذلك من استئجارها . ولم يجعل القانون حتى اليوم هذه الخلعة غير مشروعة ، وقد صدر قانون خلو الرجل أخيراً يعاقب المؤجر والوسيط دون أن يعاقب المستأجر القديم كما رأينا<sup>(١)</sup> . لكن إذا شارك المؤجر المستأجر القديم في المبلغ الإضافي الذي دفعه المستأجر الجديد للمستأجر القديم كما يحصل عادة ، وأثبت المستأجر الجديد ذلك ، كان لهذا الأخير أن يسترد ما تقاضاه المؤجر من هذا المبلغ الإضافي . وفي جميع الأحوال يستطيع المستأجر ، عند مطالبته المؤجر برد ما حصله زائداً على الأجرة القانونية وما تقاضاه من مبلغ إضافي ، أن يطالبه أيضاً بالفوائد القانونية على كل هذه المبالغ من وقت رفع الدعوى طبقاً للقواعد العامة<sup>(٢)</sup> .

ويقول النص : « يحكم برد ما حصل زائداً على الأجرة المستحقة قانوناً أو باستقطاعه من الأجرة التي يستحق دفعها » . والقاضي هو الذي يبت في ذلك ، فله أن يقضى بالرد فوراً ، كما له أن يقضى باستقطاع ما حصل زائداً من الأجرة المستقبلية التي سيستحق دفعها<sup>(٣)</sup> . وله كذلك أن يجري المقاصة بين المحكوم له به وبين المتأخر من الأجرة في ذمته<sup>(٤)</sup> . أما المبلغ الإضافي الذي يكون المؤجر قد تقاضاه من المستأجر مباشرة أو عن طريق الوسيط في الإيجار ، فيقضى برده جملة واحدة أو بمقاصة في الأجرة التي استحققت ، ولا يجوز للقاضي أن يحكم باستقطاعه من الأجرة التي ستستحق في المستقبل ، فإن الاستقطاع مقصور على ما دفع زائداً من الأجرة ، ولا ينسحب على المبلغ الإضافي ، كما يتبين في وضوح

(١) انظر آنفاً فقرة ٦١٩ .

(٢) وقد قضى بأن رد فروق الأجرة الزائدة يحكم به على المؤجرين إذا تمددوا بالتضامن ، لأن الاتفاق على أجرة زائدة على الأجرة القانونية مخالف لنظام العام ، فيكون الرد ناشئاً عن عمل غير مشروع (مصر الكلية ٥ مارس سنة ١٩٥٩ دائرة ١٣ قضية رقم ١١٧٧ سنة ١٩٥٨) .  
(٣) سليمان مرقس في إيجار الأمان فقرة ٣٤ ص ٩٠ - كامل محمد بدوي في قانون إيجار الأمان فقرة ١٨١ ص ١٦٢ . ومع ذلك فقد قضى بأن التمييز للمستأجر بين الاسترداد فوراً والاستقطاع من الأجرة ، فلا يجوز فرض الاستقطاع عليه إذا اختار الاسترداد فوراً (مصر الكلية ٢٨ مارس سنة ١٩٥٥ دائرة ١٢ قضية رقم ٥٩٦٠ سنة ١٩٥٣) .

(٤) مصر المختلطة ٧ ديسمبر سنة ١٩٤٤ م ٥٧ ص ٦٥ .

من النص . ويرجع ذلك إلى أن المبلغ الإضافي قد دفع جملة واحدة فيسترد جملة واحدة كما دفع ، أما ما دفع زائداً من الأجرة فقد دفع مع الأجرة على أقساط فيجوز الحكم برده مستقلاً من الأجرة على أقساط كذلك . ولكن يجوز على كل حال للقاضي أن ينظر المستأجر في رد المبلغ الإضافي إلى أجل معقول أو أجال إذا استدعت حالته ذلك ولم يلحق المستأجر من هذا التأجيل ضرر جسيم ، وذلك عملاً بأحكام المادة ٢/٣٤٦ مدني<sup>(١)</sup> .

ويستطيع المستأجر أن يرفع دعوى الاسترداد في أي وقت ، ولو بعد انقضاء العلاقة التأجيرية ، ما دامت لم تسقط بالتقادم على الوجه الذي سنبينه . ولا يجوز للمؤجر أن يلغى الدعوى بزوال صفة المستأجر ، فإن هذا الأخير يطالب بالاسترداد عن مدة كانت له فيها هذه الصفة<sup>(٢)</sup> .

ولما كان استرداد ما دفع زائداً حقاً مالياً للمستأجر لا يتعلق بالنظام العام ، بعكس الحق في تخفيض الأجرة على ما رأينا ، فإن للمستأجر أن ينزل عن حق الاسترداد نزولاً صريحاً أو نزولاً ضمناً ، وكل عمل يستخلص منه هذا النزول يعتد به ويعتبر

(١) انظر في هذا المعنى كامل محمد بدوي في قانون إيجار الأماكن ققرة ١٨١ ص ١٦٢ -

ص ١٦٣ .

(٢) سليمان مرقس في إيجار الأماكن ققرة ٣٤ ص ٩١ وفقرة ٣٨ ص ١٠٩ - مصر الكلية أول أكتوبر سنة ١٩٥٥ قضية رقم ٩٧٧ سنة ١٩٥٥ - ٢١ أبريل سنة ١٩٥٦ دائرة ٤ قضية رقم ٢٤٨٥ سنة ١٩٥٥ - وانظر عكس ذلك مصر الكلية أول مارس سنة ١٩٥٨ دائرة ٤ قضية رقم ١٨٤٣ سنة ١٩٥٦ ( وتقول المحكمة إن سكوت المستأجر وإن كان لا يسلط حقه ، إلا أنه يجعل المؤجر في منزلة من يقبض الثمرة بحسن نية ، فلا يجب عليه الرد إلا من تاريخ المنازعة القضائية والتي ينتهي بها حسن نية . وهذا التليل لا يخلو من الغرابة ، فاللجوء قبض الأجرة الزائدة على الحد القانوني بموجب عقد واجب التخفيض ، فلا يمكن قياسه على حائز حسن نية في علاقته مع المالك . هذا إلى أن المؤجر في النالية السطى من الأحوال يعلم أن الأجرة التي يقبضها تزيد على الحد القانوني ، فلا يمكن وصفه بأنه حسن نية . وقد قلنا أن الأمر العسكري رقم ٥٩٨ لسنة ١٩٤٥ كان ينص على عدم جواز استرداد المستأجر ما دفعه زائداً إلا من تاريخ المطالبة أمام القضاء ، وقد عدل من ذلك كل من المرسوم بقانون رقم ١٤٠ لسنة ١٩٤٦ وقانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ، فأصبح المستأجر يسترد ما دفعه زائداً منذ أول قسط دفعه . وما نحن أمام حكم يرجعنا إلى الأمر العسكري رقم ٥٩٨ لسنة ١٩٤٥ فلا يميز المستأجر الاسترداد إلا من تاريخ المطالبة القضائية ، بالرغم من أن أحكام هذا الأمر قد ألغيت التشريعات التي صدرت بعده ) . وانظر أيضاً عكس ذلك وأن للمؤجر يكون في منزلة من يقبض الثمرة بحسن نية فلا يجب عليه الرد إلا من تاريخ المطالبة القضائية حكماً في المادة ٣١ رقم ١٨٤ أشار إليه الأستاذ كامل محمد بدوي في قانون إيجار الأماكن ص ١٨٤ - ص ١٨٥ .



نزولا عن هذا الحق . وإذا كنا قد قررنا أن المستأجر أن يطالب بالاسترداد في أى وقت ولو بعد انقضاء العلاقة التأجيرية ، فإنه يجب أن يلاحظ مع ذلك أن سكوت المستأجر مدة طويلة عن المطالبة بالاسترداد ، وبخاصة سكوته عن المطالبة طوال مدة قيام العلاقة التأجيرية ، قد يحمل على أنه نزول ضمنى عن هذا الحق . ولكن النزول عن الحق لا يجوز التوسع في تفسيره ، فلا بد أن يكون واضحاً من تصرف المستأجر أنه قصد النزول عن حقه في الاسترداد . فإذا كان سكوته ولو لمدة طويلة ، ولو إلى ما بعد انقضاء العلاقة التأجيرية ، يمكن تفسيره بنزول عن الحق ، كأن يكون المستأجر لم يعلم بمجاوزة الأجرة للحد الأقصى إلا متأخراً ، أو كأن يكون قد تعذر عليه جمع المستندات التى تثبت مجاوزة الأجرة للحد الأقصى ولم يعثر عليها إلا أخيراً ، فإن السكوت في مثل هذه الظروف لا يجوز أن يستخلص منه أن المستأجر قد نزل عن حقه ، ويكون له الحق في الاسترداد ما لم يكن هذا الحق قد سقط بالتقادم .

ويسقط حق الاسترداد بالتقادم بمضى ثلاث سنوات من اليوم الذى يعلم فيه المستأجر بحقه في الاسترداد ، ويسقط في جميع الأحوال بمضى خمس عشرة سنة من يوم الدفع . وهذا تطبيق لحكم التقادم في دعاوى استرداد ما دفع دون حق ( انظر م ١٨٧ ملغى ) ، إذ أن دعوى الاسترداد هنا ليست لإدعى استرداد ما دفع دون حق . ولا يعترض على ذلك بأن المستأجر قد يكون عالماً وقت الدفع أن ما دفعه زائداً غير مستحق في ذمته ، لأنه من المقرر في أحكام دعوى استرداد ما دفع دون حق أنه إذا كان الدين الذى دفع مصدره عقد باطل لسبب يرجع إلى النظام العام ، كما في حالتنا هذه ، استطاع الدافع أن يسترد ما دفع بالرغم من علمه وقت الدفع بالبطان ، كما إذا دفع دين قمار أو فوائد ربوية فتجيز المادة ٢/٧٣٩ ملغى استرداد دين القمار وتجيز المادة ٢٢٧ / ١ ملغى استرداد الفوائد الربوية ، لأن هذا هو الحل الذى يقتضيه النظام العام<sup>(١)</sup> . فإذا دفع المستأجر

(١) الوسيط ١ ققرة ٨٢٥ ص ١١٩٥ - وقد قضى بأنه طبقاً لأحكام المادتين ١٨١ و ١٨٧ ملغى وفي بنين مصدره عقد باطل أي كان سبب البطان يسقط حقه في استرداده بمضى ثلاث سنوات من تاريخ علمه بحقه في الاسترداد . وبما أن المستأجر أقر في صحيفة دعواه أنه دفع لحورث المسمى عليهم بتاريخ ٢٧ يونيو سنة ١٩٥٤ مبلغ ٢٣٥٢ جنيهاً كخلف وجبل ، وهو أمر عيّن الاتفاق عليه بنس المادة السادسة من القانون ١٧١ لسنة ١٩٤٧ ، ومفروض علم -

قسماً أو أكثر من أنصاف الأجرة الزائدة على الحد القانوني ، وكان يعلم وقت الدفع بأن الزيادة غير قانونية ، وسكت عن طلب الاسترداد مدة ثلاث سنوات من وقت الدفع ، سقط حقه في استرداد الزيادة عن أى قسط مضى على دفعه ثلاث سنوات (١) . أما إذا كان المستأجر لا يعلم وقت الدفع بأن الزيادة غير

— الطرفين به ، ولم يرفع الدعوى باسترداد هذا المبلغ إلا في ٧ أكتوبر سنة ١٩٥٩ أى بعد مضى أكثر من ثلاث سنوات من تاريخ الوفاء به ، فقط سقط حق المستأجر في المطالبة برد المبلغ المذكور (مصر للكلية أول أبريل سنة ١٩٦١ دائرة أول إجراءات قضية رقم ٢١٣٦ سنة ١٩٥٩) . وقد قضت بعض المحاكم بأن قبول المستأجر أن يدفع للمؤجر مبلغاً يزيد على الحد الأقصى للأجرة قبول مشوب بأكراه اقتضى فاشي. من أزمة الساكن (مصر للكلية ١٠ نوفمبر سنة ١٩٤٩ الحاماة ٢٩ رقم ٤٣٢ ص ٧٩٤ - ٩ مارس سنة ١٩٥٣ الحاماة ٣٣ رقم ٥٦٥ ص ١٣٠٩ - محمد لييب شنب فقرة ٥٩) .

(١) ومع ذلك فقد قضت محكمة مصر الكلية بأن القول بأن سكوت المدعي أربع سنوات من المطالبة بالتخفيض مسقط لحقة قول بعبء عن الرشد ، لأنه لم يظهر من الأوراق ما يفيد تنازل المدعي الصريح عن هذا الحق (مصر للكلية ٢٩ فبراير سنة ١٩٥٥ دائرة ١٢ رقم ٣٦٥٣ سنة ١٩٥٢) . ولم تبين المحكمة ما إذا كان المدعي يعلم أنه يدفع أكثر من المستحق فسكوته أربع سنوات يسقط حقه في المطالبة بما دفعه زائداً في السنة الأولى منها إذ مضى عليها ثلاث سنوات فسقط الحق بالتقادم ، أو كان لا يعلم أنه يدفع أكثر من المستحق فسقط لا يسقط إلا بثلاث سنوات من وقت العلم أو بخمس عشرة سنة من وقت الدفع ، ومن ثم يكون له الحق في استرداد مادفعه زائداً على مدة الأربع السنوات .

وفي حكم آخر قضى بأن المطالبة بالرد لا تسقط بالتقادم ، وقد ذهب القائلون بالسقوط إلى أن المدة اللازمة هي المدة المعقولة التي يراها القضاء ، وذهب بعضهم إلى تحديد المدة بثلاث سنوات قياساً على حالات أخرى - وكلا الرأيين لا يتقبله المنطق القانوني . لأن الرأي الأول يقسم على القضاء مهمة التشريع أو يدعو إلى انتهاج خطة مائنة ليس لها ضابط معين ، أما الرأي الثاني فإنه يناهى بتحديد تحكي أوقياس أغفلت فيه الفوارق المائنة من المقابلة أو القياس - ومن جهة أخرى فإنه لا يبرر إسقاط الحق في طلب الرد أن المطالبة المتأخرة قد تنزل بالمؤجر حزة مالية شديدة عند إلزامه برد مجموع فرق الأجرة عن زمن طويل ، ذلك لأن انتفاء الأجر الزائد طوال هذا الزمن يعد مخالفة للقانون ، يجب أن يتحمل عقابها ويلقى جزاءها ، ولا تصح إفادته من سكوت حتى لو كان المستأجر أسهم فيه على مضض واضطرار . والمشرع الذي أبطل الاتفاق وأوجب التخفيض والرد ، وقرر تجريم المؤجر ومعاقبته ، لم يكن حابياً حين جعل للأمر كل هذه الأهمية ، ولم يغب عن فطنته ما قد يتعرض له بعض المؤجرين من متاعب ، ولعله قصد أن يتقبل كاملهم جزاء على ما اقترحوا (مصر للكلية ٣٠ سبتمبر سنة ١٩٦١ دائرة ثانية إجراءات قضية رقم ٢٨٩٦ سنة ١٩٥٨) . والذي يؤخذ على هذا الحكم أنه لم يبين كيف أن تحديد مدة التقادم بثلاث سنوات هو تحديد تحكي أوقياس أغفلت فيه الفوارق المائنة من المقابلة أو القياس على ما يقول الحكم ، مع أن المقرر في دعوى استرداد ما دفع دون حق - وهذه الدعوى منها - أنها تتقادم بثلاث سنوات أو بخمس عشرة سنة على حسب الأحوال .

قانونية ، فإن التقادم يتم بمضى ثلاث سنوات من وقت أن يعلم بذلك ، أو بمضى خمس عشرة سنة من وقت الدفع ، وذلك طبقاً للقواعد العامة .

## المبحث الثاني

### الأحكام المتعلقة بانتهاء الإيجار

٦٢٥ - تأثر أسباب انتهاء الإيجار بأعطاس قانونه إيجار الأماكن :  
 قدّمنا أن عقد الإيجار ينتهي بسبب من أسباب زوال العقد بوجه عام ، وهى الإبطال والانحلال والانتقضاء . فأما الإبطال فإنه لم يتأثر بأحكام قانون إيجار الأماكن ، فسقط إيجار الأماكن ، إذا كان باطلاً أو قابلاً للإبطال ، تسرى عليه القواعد العامة ولا يختلف في ذلك عن عقود الإيجار الأخرى . وأما الانحلال باتفاق الطرفين ، أى التقابل ، فلم يتأثر كذلك ، ويموز للطرفين في عقد إيجار الأماكن أن يتقابلا عقد الإيجار قبل انتقضاء مدته . أما إذا امتد العقد بحكم القانون ، فالمستأجر يبقى العين ما شاء البقاء ، وله أن يخل العين في الوقت الذي يريده دون حاجة لرضا المؤجر بشرط التنبيه على الوجه الذى سنبينه فيما يلى (١) . والانحلال لأسباب يقررها القانون لم يتأثر هو كذلك في أكثر أسبابه ، فهلاك العين المؤجرة سبب في انقضاء عقد إيجار الأماكن ، ونزع ملكية العين المؤجرة للمتعة العامة يكون له حكم الملاك المادى في إيجار الأماكن كما في أى إيجار آخر ، وفسخ العقد الذى يملك المؤجر بموجب العين يبقى إيجار الأماكن نافذاً في حق من آلت إليه الملكية كما هو الأمر في سائر عقود الإيجار (٢) . غير أن هناك سبباً لانحلال العقد ، هو فسخ الإيجار ، قد تأثر كثيراً بأحكام قانون إيجار الأماكن فلحقته تحويرات جوهرية (٣) .

والأسباب الأخرى لزوال العقد بسبب زوال الالتزام لم تتأثر بوجه عام

(١) انظر فقرة ٦٢٨ .

(٢) انظر آنفاً فقرة ٤٩٣ .

(٣) وسرى من استعراض دعوى الإخلال المذكورة على ميل الحصر أنه لا يجوز للمؤجر أن يطلب فسخ الإيجار قبل انتقضاء مدته إلا لسبب يميز دفع دعوى الإخلال ( انظر ما على فقرة ٦٣٥ ) .

بأحكام قانون إيجار الأماكن . فالتحاشي ينتهي به إيجار الأماكن كما تنتهي به عقود الإيجار الأخرى . وكذلك الحكم في تحقق شرط فاسخ علق عليه التزام المستأجر أو التزام المؤجر ، إلا إذا قصد بتعليق التزام المؤجر على شرط فاسخ التحايل على القانون فعند ذلك يكون حكم تحققه هو حكم فسخ العقد . وأحكام العذر الطارئ ، في المبدأ وفي تطبيقاته كما في موت المستأجر وإعساره ، لم تتأثر هي الأخرى بأحكام قانون إيجار الأماكن ، وذلك فيما عدا نقل الموظف إلى بلد آخر فسنرى أن الموظف المنقول إذا كان له حق إنهاء الإيجار فإنه في عقد إيجار الأماكن يجب عليه أيضاً الإخلاء<sup>(١)</sup> .

بقي الانقضاء وهو السبب المألوف لانتهاء عقد الإيجار ، فينتهي هذا العقد بانقضاء مدته . وبقي كذلك انتهاء الإيجار بانتقال ملكية العين المؤجرة إلى غير المؤجر . وهذان السببان ، وهما أهم أسباب انتهاء الإيجار ، تأثرا بأحكام قانون إيجار الأماكن إلى أبعد حد ، فقد ألغاهما هذا القانون من بين أسباب انتهاء الإيجار . هذا إلى أن قانون إيجار الأماكن استحدث أسباباً جديدة لانتهاء الإيجار ، أو بعبارة أدق لوضع حد لامتداد الإيجار بحكم القانون .

ونخلص من كل ذلك أن أسباب انتهاء الإيجار بعضها لم يتأثر بأحكام قانون إيجار الأماكن ، فهذه لاشأن لنا بها هنا . وهناك أسباب انتهاء ألفيت ، وهذه نعالجها في المطلب الأول . وهناك أسباب انتهاء حورت وأسباب انتهاء استحدثت وهذه نعالجها في المطلب الثاني .

## المطلب الأول

### أسباب انتهاء ألفيت

٦٢٦ - سياره : قلنا أن هناك سببين هما أهم أسباب انتهاء الإيجار ألغاهما قانون إيجار الأماكن ، وهما انتهاء الإيجار بانقضاء مدته وانتهاءه بانتقال ملكية العين المؤجرة . ففتناولهما بالبحث متعاقبين .

(١) انظر مايل فقرة ٦٩٢ - وانظر في أسباب زوال العقد بسبب زوال الالتزام

## § ١ - انقضاء مدة الإيجار

٦٢٧ - استراد الموحجر بحكم القانون: تنص المادة ٢ من قانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ في صلبها على أنه لا يجوز للموحجر أن يطلب إخلاء المكان الموحجر ولو عند انتهاء المدة المتفق عليها في العقد إلا لأحد الأسباب الآتية . . . . . فقد الإيجار هنا لا ينتهي إذن بانقضاء المدة المتفق عليها كما تنتهي عقود الإيجار الأخرى، ولكنه يمتد بحكم القانون بعد انقضاء مدته .

فإذا كان المتعاقدان قد اتفقا على مدة معينة وعلى أن الإيجار ينتهي بانقضاء هذه المدة دون حاجة إلى تنبيه بالإخلاء، فانقضت المدة، فإن الإيجار لا ينتهي بانقضائها، بل يمتد بحكم القانون كما قدمنا. وامتداد الإيجار غير تجديده، وقد بينا الفروق بين الامتداد والتجديد في صلب الكلام في التجديد الضمني<sup>(١)</sup>. وبقاء المستأجر في المكان الموحجر، وسكوت الموحجر على ذلك، كانا يفسران قبل التشريعات الاستثنائية بأنهما إيجاب وقبول ضمنيان لتجديد ضمني، فكان الإيجار يحدد تجديدًا ضمنيًا طبقاً للقواعد المقررة في ذلك. أما بعد صدور التشريعات الاستثنائية، فالأقرب إلى الواقع أن يكون سكوت الموحجر على بقاء المستأجر في المكان إذعانا منه لأحكام القانون وهي تميز للمستأجر البقاء وتمدد الإيجار. وقد تكون هناك مصلحة للموحجر في أن يوثر سكوته على هذا النحو، ويتحقق ذلك إذا كانت الأجرة أقل من الحد الأقصى المسموح به قانوناً، فإذا جدد الإيجار تجديدًا ضمنيًا بقيت الأجرة على حالها، أما إذا امتد بحكم القانون فإن للموحجر أن يزيد الأجرة إلى الحد الأقصى في مدة الامتداد<sup>(٢)</sup>. لذلك قد يرى الموحجر من الأحوط أن ينبه على المستأجر بالإخلاء حتى تتضح نيته جلية في أنه لا يريد التجديد الضمني، فلا يعود هناك مجال للشك في أن الإيجار قد امتد بحكم القانون. على أنه حتى لو لم ينبه الموحجر على المستأجر بالإخلاء، فإن المفروض كما قدمنا أن الموحجر بسكوته إنما أذعن لأحكام

(١) انظر آتياً فقرة ٥٢٢ .

(٢) كذلك في طلب الإخلاء لمم المكان الموحجر لإعادة بنائه بشكل أوسع أو في طلب الإخلاء لفقررة للبيئة، لا يجوز ذلك إذا كان الإيجار قد جدد تجديدًا ضمنيًا، ويجوز إذا كان الإيجار قد امتد بحكم القانون (انظر سابعاً فقرة ٦٦٠ وفترة ٦٦٨).

القانون فيمتد الإيجار ولا يتجدد ، إلا إذا قام الدليل على عكس ذلك<sup>(١)</sup> .  
 وإذا كان المتعاقدان قد اتفقا على مدة معينة وعلى أن الإيجار ينتهي بانقضاء  
 هذه المدة إذا نبه أحد الطرفين على الآخر بالإخلاء في ميعاد معين ، فإن الإيجار  
 يمتد امتدادا اتفاقيا إذا لم يحصل التنبيه بالإخلاء . فإذا ما حصل التنبيه فأنقضت  
 المدة ، امتد الإيجار ، لا امتدادا اتفاقياً كما وقع ذلك من قبل ، بل امتدادا  
 بحكم القانون<sup>(٢)</sup> .

وإذا كان الإيجار غير معين المدة ، فإن المدة تتحدد بمواعيد دفع الأجرة ،  
 ولا ينتهي الإيجار إلا بعد التنبيه بالإخلاء في مواعيد عينها القانون ، وقد سبق  
 بيان ذلك . فإما دام التنبيه بالإخلاء لم يحصل ، فإن الإيجار يمتد امتدادا اتفاقياً ،  
 فإذا ما حصل وانقضت فترة دفع الأجرة امتد الإيجار بعد ذلك بحكم القانون .  
 ويخلص مما تقدم أن الإيجار يمتد بحكم القانون بعد انقضاء مدته ، أيا كانت  
 طريقة تعيين هذه المدة ، وسواء كان التنبيه بالإخلاء ضروريا لإنهاء الإيجار  
 أو كان غير ضروري<sup>(٣)</sup> .

(١) انظر آتفاً فقرة ٥١٨ في الماش - وانظر في هذا المعنى مصر للكلية ١٠ نوفمبر  
 سنة ١٩٤٩ المحاماة ٢٩ رقم ٤٣١ ص ٧٩٣ - وانظر في عهد القانون رقم ٤ لسنة ١٩٢١  
 الذي كان قد صدر عقب الحرب المالية الأولى لتنظيم إيجار الأماكن استئناف مصر ٣٠ نوفمبر  
 سنة ١٩٢٧ المحاماة ٨ رقم ٣١٣ ص ٤٨٢ - وقارن مصر للكلية ١٩ فبراير سنة ١٩٥٠  
 المحاماة ٣٠ رقم ٢٨٧ ص ٥٠٨ .

(٢) والمؤجر مصلحة في أن ينبه على المستأجر بالإخلاء حتى تنقضي المدة ويمتد الإيجار  
 بحكم القانون لا بحكم الاتفاق ، لأنه أثناء الامتداد بحكم القانون يستطيع أن يرفع الأجرة إلى الحد  
 الأقصى إذا كانت في الأصل دون ذلك ، ويستطيع أن يطلب الإخلاء لمدم المكان وإعادة بنائه  
 بشكل أوسع والضرورة الملجئة ، ولا يستطيع شيئاً من ذلك أثناء الامتداد بحكم الاتفاق كما  
 لا يستطيع أثناء التجديد الضمني .

(٣) وقد استقى القضاء الفرنسي من ذلك ما يسميه بالاتفاق على التخلل الموقت للمين  
 (convention d'occupation précaire) . ويقصد به أن يقدم بالمؤجر سبب جدي  
 مشروح يقضيه عدم الارتباط بالإيجار بعد مدة معينة ، أو أن تكون حاجة المستأجر مؤقتة  
 بطبيعتها (نقض فرنس. ٢٥ أكتوبر سنة ١٩٥١ دالوز ١٩٥٢ - ٣٧ - ٩ مايو سنة ١٩٥٢  
 دالوز ١٩٥٣ - ٦٠٢ - ليون ١٢ فبراير سنة ١٩٥٢ دالوز ١٩٥٢ - ٢٣ غصنرات -  
 ليان ١١ ديسمبر سنة ١٩٥٢ دالوز ١٩٥٣ - ٤٧ غصنرات - يوم ١٧ ديسمبر سنة ١٩٥٢  
 دالوز ١٩٥٣ - ٤٧ غصنرات - باريس ١٧ يناير سنة ١٩٥٢ دالوز ١٩٥٢ - ٢٧٢ -  
 ٢٠ يناير سنة ١٩٥٤ دالوز ١٩٥٤ - ٢١٠) . مثل السبب الجدي المشروح أن يضطر شخص -

٦٢٨ - مرة امتداد الإيجار : وإذا امتد الإيجار بحكم القانون فإنه يمتد مدة غير معينة<sup>(١)</sup> ، ويبقى المستأجر في العين ما شاء البقاء ما دام موفيا بالتزاماته على الوجه الذي فرضه القانون<sup>(٢)</sup> . فلا يستطيع المؤجر أن يضع حدا لهذا الامتداد ،

إلى مفاددة مسكنة لمدة مؤقتة ، كأن يسافر في بعثة أو في مهمة فيؤجر المسكن على أن يخليه المستأجر عند عودته ، أو يقصد المالك بيع المسكن غير مشغول فيؤجره على أن يخليه المستأجر عند البيع ، أو يقصد المالك هدم البناء بعد مدة معينة فيؤجره على أن يخليه للمستأجر عند حلول وقت الهدم . ومثل حاجة المستأجر المؤقت بطبيعتها أن يستأجر شخص مسكناً مضيفاً أو مشقياً ، فحاجته إليه مؤقتة بطبيعتها مدة الصيف أو مدة الشتاء . ففي جميع هذه الأحوال ينتهي الإيجار بانقضاء مدته ، ولا يمتد بحكم القانون ، وذلك بشرط ألا يكون هناك تعاميل على القانون فيتطوع المؤجر بسبب صوري يصف به الإيجار بأنه شغل مؤقت لعين حتى يتفادى تحسك المستأجر ضده بامتداد الإيجار بحكم القانون ( نقض فرنسي ٢٠ ديسمبر سنة ١٩٤٩ دالوز ١٩٥٠ - ١٩٠ - باريس ٢٠ يناير سنة ١٩٥٤ دالوز ١٩٥٤ - ٢١٠ - السين ٢٦ مارس سنة ١٩٥٠ دالوز ١٩٥٠ - ٢٧٢ ) . والمؤجر هو الذي يكلف بإثبات الصفة المؤقتة لتأجير ( انظر في كل ذلك محمد لبيب شنب بقرة ٣٧٣ ص ٣٩٩ - ص ٤٠٠ - جلال العلوي ص ١٨ - Désiré - في دالوز ١٩٥٤ ص ١٦٢ وفي دالوز ١٩٥٥ ص ١٧٠ ) .

ومن صورتين اللتين أقرهما القضاء الفرنسي للشغل المؤقت ، أقر القضاء المصري الصورة الثانية وهي أن تكون حاجة المستأجر لعين مؤقتة بطبيعتها كاستئجار مصيف أو مشق ( الإسكندرية المختلطة ٢٨ نوفمبر سنة ١٩٤٦ م ٥٩ ص ٤٥ ) . وهي الصورة الواضحة التي يتناولها التشريع إذ تدل على جديتها طبائع الأشياء . ومن ثم يكون إيجار منزل لتصنيف غير خاضع لتشريع الاستئذان من حيث الامتداد بحكم القانون ، ولا من حيث الحد الأقصى للأجرة إذا أوجر مفروشا . أما إذا أوجر غير مفروش فيمتد بأجر المثل ، والمثل هنا ليس منزلاً يؤجر لإيجاراً عادياً بل منزلاً يؤجر لتصنيف ( انظر في جواز الإيجار من الباطن لتصنيف ما يلي بقرة ٦٤٣ ) . ( ١ ) ولكنه ، خلافاً للإيجار الذي تكون مدته غير معينة بحكم الاتفاق ، لا يجوز إنهاءه إلا من جانب المستأجر وحده بعد مراعاة مواعيد التنبيه القانونية كما سئرى . أما المؤجر فلا يستطيع إنهاؤه ، ولو بعد مراعاة مواعيد التنبيه ، إلا لسبب من أسباب الإخلال التي سيأتى بيانها . ويلعب الفقه إلى أنه إذا امتد الإيجار بحكم القانون ، فالعقد يكون قد انتهى بانقضاء مدته ، والذي يستحق رابطة الإيجار ليس هو العقد بعد أن انتهى وإنما هو القانون ، فحق المستأجر في البقاء في العين المؤجرة لا يستند من العقد وإنما يستند من نص القانون ( انظر رسالة غير مطبوعة للدكتور جلال العلوي في الإيجار القانوني على المعالوفة بقرة ١٤٠ ص ١٣٩ وبقرة ٤١٦ ص ٤٤٠ - وانظر محمد لبيب شنب بقرة ٣٧٣ ص ٣٩٨ وقد أشار إلى Désiré في دالوز سنة ١٩٥٤ ص ١٦٢ من قسم الفقه في بيان الطبيعة القانونية لحق المستأجر في البقاء في العين بعد انقضاء مدة عقده ) .

( ٢ ) نقض مدني ٢٥ يونيو سنة ١٩٥٩ بمجموعة أحكام النقض ١٠ رقم ٧٨ ص ٥١٤ - مصر الكلية ١٠ نوفمبر سنة ١٩٤٩ المأماة ٢٩ ص ٤٣١ .

ولا يمكن إخراج المستأجر بغير إرادته إلا لسبب من الأسباب التي ذكرها القانون على سبيل الحصر والتي سيأتي تفصيلها فيما يلي ، وذلك ما دامت التشريعات الاستثنائية . قائمة (١) . فأهم مزيتين لهذه التشريعات بالنسبة إلى المستأجر هما وضع حد أقصى للأجرة على النحو الذي يبيناه ، وامتداد الإيجار بحكم القانون بعد انقضاء مدته على النحو الذي نراه .

وإذا كان المستأجر يحق له البقاء في المكان المؤجر بعد انقضاء مدة الإيجار ، فإن هذا بداهة ليس بواجب عليه بل هو حق له . فيستطيع ، بعد انقضاء المدة المتفق عليها ، أن يحل العين فوراً ، ويستطيع البقاء فيها المدة التي يراها ويخرج بعد ذلك في الوقت الذي يشاء (٢) . ولكنه لا يستطيع إخلاء العين قبل المدة المتفق عليها ، فهو مقيد بهذه المدة ، إلا إذا انتهى الإيجار قبل انقضاء مدته بسبب من أسباب الانتهاء .

وإذا بقي المستأجر في العين بعد انقضاء المدة المتفق عليها فترة من الزمن ، ثم أراد إخلاء المكان المؤجر ، وجب عليه قبل الإخلاء أن ينبه على المؤجر بذلك في المواعيد التي عينها القانون بالنسبة إلى الإيجار غير معين المدة . وتنص المادة ١٣ من قانون إيجار الأماكن في هذا الصدد على أنه « يجب على المستأجر أو المستأجر من الباطن الذي يرغب في إخلاء المكان المؤجر مراعاة مواعيد التنبيه المنصوص عليها في المادتين ٣٨٣ من القانون المدني الوطني و ٤٦٨ من القانون المدني المختلط » . هذا إذا كان عقد الإيجار الممتد خاضعاً لأحكام التقنين المدني القديم ، ويكون خاضعاً لهذه الأحكام كما سنرى إذا كان قد أبرم قبل ١٥ أكتوبر سنة ١٩٤٩

(١) وكان المرسوم بقانون رقم ١٤٠ لسنة ١٩٤٦ في المادة ١٧ منه يجعل مدة الامتداد بحكم القانون لمدة سنة واحدة قابلة للتجديد بمرسوم .

(٢) وهذا هو المسمى الذي تقصد إليه من أن البقاء في العين حق للمستأجر لا واجب عليه . ولا فرتب على ذلك أنه مادام البقاء في العين حقاً للمستأجر ، فإن هذا يستلزم أن ينزل عن التمسك بهذا الحق ، بأن يصعد مثلا المؤجر بالخروج من تعيين بعد مدة معينة . فكذا أن النص في عقد الإيجار على أن ليس للمستأجر التمسك بالبقاء بعد انقضاء مدة الإيجار يكون شرطاً باطلاً ، كذلك تمهيد للمستأجر بالخروج من العين بعد مدة معينة من امتداد الإيجار يكون تمهيداً باطلاً ، كلاهما مخالف لنظام العام كما سنرى (انظر عكس ذلك وأنه إذا لم يجر النص في عقد الإيجار على أن ليس للمستأجر التمسك بالبقاء بعد انقضاء مدة الإيجار ، فإنه يجوز ، بعد إبرام عقد الإيجار وتمتع المستأجر بحماية قانون إيجار الأماكن ، أن يصعد بعدم التمسك بهذه الحماية عندليب شنب ققرة ٣٧٢ من ٢٩٨) .



ولولم تنقضى المدة المتفق عليها إلا بعد ذلك . أما إذا كان عقد الإيجار خاصاً لأحكام التقنين المدني الجديد ، بأن كان مبرماً منذ ١٥ أكتوبر سنة ١٩٤٩ ، فإن مواعيد التنية بالإخلاء التي يجب على المستأجر مراعاتها قبل الخروج من المكان المؤجر هي المواعيد التي نص عليها التقنين المدني الجديد في المادة ٥٦٣ (١) .

وامتداد الإيجار بحكم القانون بعد انقضاء مدته أمر يتعلق بالنظام العام ، فلا يجوز الاتفاق على ما يخالفه . وعلى ذلك إذا اتفق المؤجر مع المستأجر في عقد الإيجار على أن الإيجار ينتهي بمجرد انقضاء مدته ولا يمتد بحكم القانون ، كان هذا الاتفاق باطلاً ، وامتد الإيجار بحكم القانون بعد انقضاء مدته بالرغم من ذلك . كذلك إذا اتفق الطرفان بعد إبرام عقد الإيجار ، بل بعد امتداد الإيجار بحكم القانون ، على أن ينجلي المستأجر المكان المؤجر فوراً أو بعد مدة معينة ، فإن هذا الاتفاق يكون أيضاً باطلاً ، ولا يجبر المستأجر على احترامه ، ويجوز له البقاء في العين ما شاء البقاء على النحو الذي قدمناه بالرغم من وجود هذا الاتفاق ، ما لم يتم سبب من أسباب الإخلاء التي قررها القانون (٢) .

**٦٢٩ - الأثر الذي يترتب على موت المستأجر : وإذا مات المستأجر ،**

ففى أنه يجب التمييز بين فرضين (٣) :

(١) وإذا قام نزاع في وجوب التنية بالإخلاء ، وقع هذا النزاع في الاختصاص الاستثنائي لقضايا إيجار الأماكن . أما إذا قام النزاع في صحة التنية في ذاته ، فهذا يخرج من نطاق المنازعات الناشئة عن تطبيق قانون إيجار الأماكن ويكون الاختصاص فيه بحسب قواعد القانون العام (كامل محمد بدوي في قانون إيجار الأماكن فقرة ٢٨ ص ٢٣) .

(٢) الإسكندرية المخططة ٢٨ نوفمبر سنة ١٩٤٦ م ٥٩ ص ٥٤ - وقارن سليمان مرقس في إيجار الأماكن فقرة ٥٤ ومحمد ليب شنب فقرة ٣٦٣ ص ٣٩٨ وقد سبق الإشارة إليه . أما إذا كان نزول المستأجر عن حقه في امتداد الإيجار بحكم القانون إنما هو في الواقع اعتراف به بأن هناك سبباً من الأسباب التي أجاز القانون من أجلها إخلاء العين ، فهذا النزول ليس في حقيقته إلا إذعاناً من المستأجر لحكم القانون ، ومن ثم يكون صحيحاً ويكون تعهد المستأجر بالإخلاء بعد مدة معينة ملزماً له . فإذا انقضت المدة أصبح المستأجر شاغلاً للعين دون سند ، ويجوز طرده بحكم من قاضي الأمور المستعجلة (استئناف مخطط ١٦ يونيو سنة ١٩٤٨ م ٩٠ ص ١٤٨ - الإسكندرية المخططة ٢١ فبراير سنة ١٩٤٦ م ٥٨ ص ٥٧ - مصر الكلية ٢٣ أبريل سنة ١٩٥١ المماسة ٣١ رقم ٥١١ ص ١٧٢٦) .

(٣) أما إذا مات المؤجر ، فإن عقد الإيجار يبق مع ورثته ، وإذا انقضت مدة العقد امتد بحكم القانون كما لو كان للمؤجر حياً .

( الفرض الأول ) أن يموت المستأجر قبل انقضاء المدة المتفق عليها في عقد الإيجار . وفي هذا الفرض تسرى القواعد العامة المقررة في موت المستأجر ، دون أن يكون لأحكام قانون إيجار الأماكن تأثير فيها . ومن ثم يبقى الإيجار قائماً ، ويكون ورثة المستأجر ملتزمين نحو المؤجر ويؤدون له الأجرة في حدود التركة . ويجوز لورثة المستأجر أن يطلبوا إنهاء العقد قبل انقضاء مدته ، إذا أثبتوا أنهم بسبب موت مورثهم أصبحت أعباء العقد أثقل من أن تتحملها مواردهم أو أصبح الإيجار مجاوزاً لحدود حاجتهم . وفي هذه الحالة يجب أن تراعى مواعيد التنبية بالإخلاء ، وأن يكون طلب إنهاء العقد في مدة ستة أشهر على الأكثر من وقت موت المستأجر . وإذا لم يعقد الإيجار إلا بسبب حرفة المستأجر أو لاعتبارات أخرى تتعلق بشخصه ، جاز لورثته أو للمؤجر أن يطلبوا إنهاء العقد<sup>(١)</sup> . وإذا كان للمؤجر أن ينهي عقد الإيجار المبرم لاعتبارات شخصية في المستأجر قبل انقضاء مدته ، فأولى أن يكون له هذا الحق إذا مات المستأجر بعد انقضاء المدة وفي أثناء امتداد الإيجار بحكم القانون<sup>(٢)</sup> .

( الفرض الثاني ) أن يموت المستأجر بعد انقضاء المدة المتفق عليها وفي أثناء امتداد الإيجار بحكم القانون . وفي هذا الفرض لا ينتهي الإيجار بموت المستأجر ، بل يبقى ممتداً بحكم القانون ، ولكن لمصلحة من كانوا مقيمين مع المستأجر في المكان المؤجر سواء كانوا من ورثته أو لم يكونوا . فغير المقيمين مع المستأجر لا شأن لهم بهذا الامتداد ولو كانوا من ورثته ، والمقيمون يستفيدون من الامتداد ولو لم يكونوا من الورثة<sup>(٣)</sup> . وهذا الحل تمليه المبادئ العامة التي تقوم عليها التشريعات

( ١ ) انظر آلفاً فقرة ٥٦١ .

( ٢ ) وتكون المنازعات في هذه المسائل خاضعة لقواعد الاختصاص العادية ، لأنها ليست ناشئة عن تطبيق أحكام التشريعات الاستثنائية ( سليمان مرقس في إيجار الأماكن فقرة ٥٥ ص ١٤٠ ) .

( ٣ ) ومن باب أول لو كانوا من الورثة ، وقد قضى بأنه إذا ثبت أن المستأجر كان يقيم مع صفة في شقة النزاع منذ سنة ١٩٤٥ ، وأصبح يمد وفاتها في أكتوبر سنة ١٩٥١ يشغلها بصفته وارثاً لما لا باختياره غاصباً ولا مستأجراً من الباطن ، فلا حق للمدعى في طلب إنهاء حله الإجارة الممتدة بحكم القانون ، ولا في طلب إخلاء العين المؤجرة إلا لأحد الأسباب للمية في القانون على سبيل الحصر ( مصر الكلية ٥ يناير سنة ١٩٥٣ دائرة ١٢ قضية رقم ٢٩٦٤ سنة ١٩٥٢ ) . وانظر محمد لبيب شنب فقرة ٣٧٣ ص ٤٠٠ - ص ٤٠١ .

الاستثنائية ، فهذه أريد بها أن تستبقى المكان لمن يقيم فيه حتى بعد انقضاء المدة الأصلية للإيجار ما دام قائماً بالالتزامات التي فوضها القانون ، وذلك تفريعاً لأزمة الأماكن . وكان من الخير أن يرد نص صريح في هذا المعنى ، كما ورد في بعض التشريعات الأجنبية<sup>(١)</sup> .

٦٣٠ - امتداد الإيجار بنفس شروط الإيجار الأصلي : وإذا امتد الإيجار بحكم القانون بعد انقضاء مدته ، فإنه طبقاً للقواعد المقررة في امتداد الإيجار يمتد بنفس شروط الإيجار الأصلي . فتكون التزامات المؤجر هي نفسها التزاماته السابقة ما كان منها ناشئاً عن القانون أو مترتباً على الاتفاق ، وكذلك تكون التزامات المستأجر<sup>(٢)</sup> . وتبقى التأمينات العينية والشخصية التي كانت تكفل التزامات المستأجر في الإيجار الأصلي كافلة لهذه الالتزامات بعد أن امتد الإيجار . غير أن الكفيل - شخصياً كان أو عينياً - الذي كفّل مستأجراً قبل صدور التشريعات الاستثنائية التي تقضي بامتداد الإيجار بحكم القانون لا تمتد كفالاته لالتزامات المستأجر عند امتداد الإيجار إلا إذا قبل ذلك ، فإنه وقت أن كفّل المستأجر كان يقصد كفالاته في المدة المتفق عليها في الإيجار ، ولم يدخل في حسابه أن هذه المدة ستمتد بحكم القانون . أما إذا كان قد كفّل المستأجر بعد صدور التشريعات الاستثنائية ، فإن كفالاته لالتزامات المستأجر تمتد بامتداد الإيجار إذ دخل في حسابه وقت الكفالة أن الإيجار يمتد بحكم القانون ، وذلك ما لم يشترط عندما كفّل المستأجر أن كفالاته مقصورة على المدة المتفق عليها في الإيجار<sup>(٣)</sup> .

ومع أن الأصل أن يمتد الإيجار بنفس شروطه السابقة ، إلا أنه تجب ملاحظة

(١) فقد نصت المادة ٣٠ من قانون أول أبريل سنة ١٩٢٦ في فرنسا على أنه في حالة هجر المستأجر لموطنه أو موته ، يبق الحق في امتداد الإيجار للأشخاص الذين كانوا يقيمون عادة معه ، سواء كانوا من أفراد أسرته أو كانوا من يمول . وانظر في أن المستأجر يصبح مستأجراً لنفسه والمقيمين معه ويكون نائباً نيابة قانونية عن المقيمين معه في الاستئجار سليمان مرقس في إيجار الأماكن فقرة ٥٥ ، ويشير إلى محكمة مصر للكلية ١٢ مايو سنة ١٩٥٤ دائرة ١٢ قضية رقم ٥٢٩٠ سنة ١٩٥٣ .

(٢) وإذا كان عقد الإيجار بسند رسمي ، جاز المؤجر أن ينفذ بهذا السند خلال مدة الامتداد (كامل محمد بلوى في قانون إيجار الأماكن فقرة ٢٧ ص ٢٢) .

(٣) سليمان مرقس في إيجار الأماكن فقرة ٥٣ ص ١٣٦ هامش ١ .

أمرين : ( الأمر الأول ) أن الإيجار يمتد لمدة غير معينة كما سبق القول ، فلا يقتصر امتداده على مدة معادلة لمدة الإيجار الأصلية . كما أن الذي يلتزم بالامتداد هو المؤجر دون المستأجر ، بخلاف الامتداد الاتفاقي فإن كلا من الطرفين يلتزم به . ( الأمر الثاني ) أن الأجرة خلال الامتداد القانوني يجوز للمؤجر زيادتها إلى الحد الأقصى إذا كانت في الإيجار الأصلي أقل من هذا الحد ، أما في الامتداد الاتفاقي فلا يجوز له ذلك .

٦٣١ - القانون الوajib التطبيق في امتداد الإيجار : ويلاحظ أن كثيراً من عقود الإيجار أبرمت في عهد التقنين المدني القديم وامتدت بعد صدور التقنين المدني الجديد ، أو أدركها هذا التقنين وهي ممتدة . فهذه العقود تبقى ، بعد امتدادها ، خاضعة لأحكام التقنين المدني القديم ، بالرغم من نفاذ التقنين المدني الجديد . أما عقد الإيجار الذي أبرم منذ ١٥ أكتوبر سنة ١٩٤٩ ، فيبهي أنه يخضع في مدته الأصلية وفي امتداده لأحكام التقنين المدني الجديد . وعلى ذلك فإن كثيراً من عقود الإيجار الممتدة بحكم القانون في الوقت الحاضر لاتزال خاضعة لأحكام التقنين المدني القديم . وقد عني أن نبرز هذه الأحكام ، وبخاصة ما اختلف منها مع أحكام التقنين المدني الجديد كالإزام المؤجر بتسليم العين في حالة صالحة والزامه بالترميمات الضرورية (١) وبضمان

(١) فيكون المؤجر في إيجار مبرم قبل ١٥ أكتوبر سنة ١٩٤٩ ، وامتد بحكم القانون إلى ما بعد هذا التاريخ ، غير ملزم بإجراء أية مرممة . فإذا احتاجت العين إلى ترميمات ضرورية لحفظ العين من الهلاك ، لا إلى ترميمات ضرورية لانتفاع المستأجر ، كأن كانت العين آيلة للسقوط ، فقد تقدم أن المؤجر يحق له أن يقوم بهذه الترميمات ولو عارض المستأجر في ذلك ، وقد يستدعي الأمر أن يغل المستأجر العين مؤقتاً حتى يقوم المؤجر بترميمها ثم يعود المستأجر إلى شغل العين . وفي هذا لا يوجد خلاف بين التقنينين الجديد والقديم . ولكن المؤجر ، وإن كان من حقه القيام بهذه الترميمات الضرورية لحفظ العين ، لا يلزم بالقيام بها إذا لم يرد ذلك . وفي هذه الحالة لا يبقى أمام المستأجر إلا أن يطلب فسخ الإيجار وإخلاء العين إذا غشى أن يصيبه ضرر . وفي هذا أيضاً يتفق التقنين الجديد مع التقنين القديم . إلا أن التقنين الجديد يخالف التقنين القديم في أنه يلزم المؤجر بالقيام بالترميمات الضرورية للانتفاع بالعين ، ولما كانت الترميمات الضرورية لحفظ العين هي في الوقت ذاته ضرورية للانتفاع بالعين ، فإن التقنين الجديد يلزم بها المؤجر ، ويجوز للمستأجر أن يقوم بها على نفقة المؤجر . ويمكن الوصول إلى نفس النتيجة في التقنين القديم ، إذ يجوز في هذا التقنين للمستأجر أن يقوم بالترميمات الضرورية لحفظ العين ويرجع بما أنفق في ذلك على المؤجر بدعوى الإثراء بلا سبب ، شأن كل حائز يرجع على المالك بجميع ما أنفقته من المصروفات الضرورية ( انظر أيضاً فقرة ٢٢٦ ) .

العيوب الخفية وكسئولية المستأجر عن الحريق ، لأن أحكام التقنين المدني القديم في هذه المسائل لاتزال معمولاً بها حتى اليوم في كثير من عقود الإيجار . وقد سبق الإشارة إلى ذلك في كثير من المناسبات .

## § ٢ - انتقال ملكية العين المؤجرة

٦٣٢ - عرّم استرط أنه يكون له إيجار تاريخ ثابت سابق على سنة

انتقال الملكية لسريانه في حق المالك الجدير : كانت المادة ٤٧٤/٣٨٩ مدني قديم تنص على أن « يفسخ الإيجار ببيع الشيء المستأجر إذا لم يكن لسند الإيجار تاريخ ثابت بوجه رسمي سابق على تاريخ البيع الثابت رسمياً » . وجاءت المادة ٦٠٤ مدني جديد تنص على نفس الحكم في عبارة أعم على الوجه الآتي : « إذا انتقلت ملكية العين المؤجرة اختياراً أو جبراً إلى شخص آخر ، فلا يكون الإيجار نافذاً في حق هذا الشخص إذا لم يكن له تاريخ ثابت سابق على التصرف الذي نقل الملكية » . ويتبين من هذه النصوص أن الإيجار لا يتخذ في حق المالك الجديد إلا إذا كان له تاريخ سابق على التصرف الذي ينقل الملكية ، وقد سبق بيان ذلك تفصيلاً .

والذي استحدثه قانون إيجار الأماكن هو أنه حذف شرط أن يكون للإيجار تاريخ ثابت سابق على التصرف الناقل للملكية ، وجعل إيجار المكان يتخذ في حق المالك الجديد حتى لو لم يكن له هذا التاريخ الثابت . فنصت المادة ١٢ من قانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ على أنه « استثناء

= ويخلص من ذلك أن العين إذا كانت آيلة للسقوط ، فإنه يجوز للمستأجر ، في التقنين القديم والجديد ، أن يقوم بترميمها على نفقة المؤجر إذا كانت قابلة للترميم ، ويحق في العين المدة المتفق عليها ومدة الاستناد القانونية ، غير أنه في مدة الاستناد القانونية يكون ملزماً بدفع علاوة على الأجرة تناسب ما تكلفته العين من مصروفات الترميم ( انظر في هذا المعنى سليمان مرقس في إيجار الأماكن ققرة ٥٣ ص ١٣٨ ) . أما إذا كانت العين غير قابلة للترميم ولا بد من هدمها ، فإن الإيجار في هذه الحالة يفسخ ، ولا يكون للمستأجر حق الرجوع إلى العين لو أعاد المؤجر بنائها ( انظر آنفاً ققرة ٢٣٣ ) . وسنعود إلى هذه المسألة عند الكلام في جواز طلب الإخلاء بسبب أيلولة العين إلى السقوط ( انظر ما على ققرة ٦٥٢ - ققرة ٦٥٤ ) .

قارن فيما قدمناه سليمان مرقس في إيجار الأماكن ققرة ٥٣ ص ١٣٧ - ص ١٣٨ .

من أحكام المادتين ٣٨٩ من القانون المدني الوطني و٤٧٤ من القانون المدني المختلط ( م ٦٠٤ مدني جديد ) تسري الأحكام المتقدمة على المالك الجديد للعقار ولو لم يكن لسند الإيجار تاريخ ثابت بوجه رسمي سابق على تاريخ البيع . وأهم الأحكام التي تسري على المالك الجديد ، ويشير إليها النص ، هي امتداد الإيجار بحكم القانون وتعيين حد أقصى للأجرة (١) .

**٦٣٣ - سرية الإيجار على المالك الجديد من حيث الاسترداد بحكم القانون :**  
ويخلص مما تقدم أن الإيجار ، إذا كانت المدة المتفق عليها لا تزال سارية وقت إبرام التصرف الناقل للملكية ، يكون سارياً في حق المالك الجديد ولو لم يكن له تاريخ ثابت سابق على هذا التصرف . فإذا انقضت المدة المتفق عليها ، امتد الإيجار بحكم القانون في حق المالك الجديد ، كما كان يمتد لو أن العين بقيت في ملكية المالك القديم .

أما إذا كانت المدة المتفق عليها قد انقضت وامتد الإيجار بحكم القانون قبل التصرف الناقل للملكية ، ثم انتقلت ملكية العين إلى مالك جديد ، فإن الإيجار يبقى ممتداً بحكم القانون في حق المالك الجديد ، ولو لم يكن له تاريخ ثابت سابق على التصرف الناقل للملكية ، كما كان يبقى ممتداً لو أن العين بقيت في ملكية المالك القديم .

(١) ولا يجوز المستأجر أن يتسكك بما عجله من الأجرة قبل من انتقلت إليه الملكية إذا أثبت هذا أن المستأجر وقت الدفع كان يعلم بانتقال الملكية أو كان من المفروض حتماً أن يعلم ، فإذا عجز من انتقلت إليه الملكية عن الإثبات فلا يكون له إلا الرجوع على المؤجر ( م ٦٠٦ مدني ) . وإذا تم صلح بين المستأجر والمالك القديم على الأجرة الواجبة الدفع ، فإن هذا الصلح يسري في حق المالك الجديد حتى لو لم يكن الصلح تاريخ ثابت سابق على التصرف الناقل للملكية ( مصر الكلية ١٠ يونيو سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ قضية رقم ٤١٨٢ سنة ١٩٥٢ ) .

وبدعي أنه يشترط لريان الإيجار في حق المالك الجديد أن يكون الإيجار عقداً جدياً لا عقداً صورياً ، وعلى المالك الجديد يقع عبء إثبات الصورية ( كامل محمد بدوي في قانون إيجار الأماكـن فقرة ٢٣١ ص ٢٠٢ ) . كذلك يجوز للمالك الجديد ، حتى لو كان عقد الإيجار جدياً ، أن يثبت أن تاريخه العرفي غير صحيح ، وأن الإيجار صادر من المالك القديم منه صلور التصرف الناقل للملكية ، فلا يسري الإيجار في حق المالك الجديد . ولا يكفي قيام علاقة قرابة بين المالك القديم والمستأجر لإثبات الصورية أو التواطؤ على تقديم التاريخ ، فإذا كان المستأجر هو ابن للمالك القديمة فهذه القرابة لا تمنع من أن يكون عقد الإيجار جدياً وأن يكون تاريخه العرفي صحيحاً ، ومن ثم يسري في حق المالك الجديد ( مصر الكلية ٢٧ فبراير سنة ١٩٥٥ دائرة ١٢ قضية رقم ٨٥٦ سنة ١٩٥٥ ) .

وفي الحالتين يحل المالك الجديد محل المالك القديم تجاه المستأجر في جميع الحقوق والالتزامات على النحو الذي فصلناه فيما تقدم ، سواء كان ذلك أثناء سريان المدة المتفق عليها أو بعد انقضاء هذه المدة وامتداد الإيجار بحكم القانون<sup>(١)</sup>.

٦٣٤ - سربره الإيجار على المالك الجديد من حيث المدة الأقصى للأجرة: ويسرى الإيجار ، ولولم يكن له تاريخ ثابت سابق على التصرف الناقل للملكية ، في حق المالك الجديد من حيث الحد الأقصى للأجرة . فإذا امتد الإيجار بحكم القانون ، جاز للمالك الجديد ، كما كان يجوز للمالك القديم ، أن يطلب زيادة الأجرة إلى أن تبلغ الحد الأقصى . وجاز أيضاً للمستأجر أن يطالب المالك الجديد ، كما كان يجوز له أن يطالب المالك القديم ، بأن ينخفض الأجرة إلى أن تنزل إلى الحد الأقصى .

أما إذا كانت المدة المتفق عليها لا تزال سارية ، فإن الأجرة المتفق عليها بين المستأجر والمالك القديم هي التي تسرى في حق المالك الجديد ، فلا يجوز لهذا أن يطلب زيادتها إذا كانت دون الحد الأقصى<sup>(٢)</sup> ، ولكن يجوز للمستأجر أن يطلب تخفيضها إذا كانت تزيد على الحد الأقصى . وهذا هو نفس الحكم الذي كان يسرى لو أن العين بقيت على ملكية المالك القديم .

### المطلب الثاني

أسباب انتهاء حورث وأسباب انتهاء استحدثت

٦٣٥ - الأسباب التي يقرى بها الإيجار مذكورة على سبيل المصغر: عددت المادتان ٢ و ٣ من قانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ الأسباب

(١) وقد قضى بأنه إذا أقر المالك السابق الإيجار من الباطن وتسلم الأجرة من المستأجر من الباطن ، فإن هذا يسرى في حق المالك الجديد متى لا يجوز له أن يغير وضماً وانقضاء المالك السابق (مصر الكلية ١٧ يناير سنة ١٩٥٤ دائرة ١٢ رقم ٣٤٧٤ سنة ١٩٥٤) .

(٢) وقد قضى بأنه إذا كان المالك السابق للعقد ارتضى في عقد الإيجار أجرة تقل عن أجرة المثل أو عنها بعد إضافة الزيادة القانونية إليها ، ثم باع العقار في أثناء مدة الإيجار المتفق عليها ، فليس للمشتري المتأخر في شأن الأجرة ولا طلب رفضها إلى أجرة المثل أو طلب إضافة الزيادة القانونية إليها ولو كان عقد الإيجار ليس له تاريخ ثابت يوجه رسمى قبل البيع (مصر الكلية ١٨ فبراير سنة ١٩٥١ المماثلة ٣١ رقم ٤٠٦ ص ١٤١٥) .

التي من أجلها يجوز للموثر أن يطلب إخلاء المكان الموثر، وهذه هي: (١) علم وفناء المستأجر بالأجرة المستحقة. (٢) إيجار المستأجر المكان من الباطن بغير إذن. (٣) استعمال المكان الموثر بطريقة تنافي شروط الإيجار المعقولة أو تضر بمصلحه المالك. (٤) أيلولة المكان للسقوط. (٥) رغبة المالك في هدم المكان لإعادة بنائه بشكل أوسع. (٦) قيام ضرورة تلجئ الموثر لشغل المكان بنفسه أو بأحد أولاده<sup>(١)</sup>.

وهذه الأسباب الستة مذكورة على سبيل الحصر، فلا يجوز للموثر أن يطلب من المستأجر إخلاء المكان الموثر إلا إذا أثبت قيام سبب منها. وليس من بين هذه الأسباب انقضاء مدة الإيجار ولا انتقال ملكية العين المؤجرة فإن هذين السببين قد أُلغيا كما قدمنا، وليس من بينها فسخ الإيجار إلا إذا كان هذا الفسخ يرجع إلى سبب وارد في هذه الأسباب الستة ومن هنا كان الفسخ سبباً محوراً، ومن بين هذه الأسباب الستة سيان جديلمان استحدثهما التشريعات الاستثنائية وهما هدم المكان لإعادة بنائه وقيام ضرورة ملجئة.

فامتداد الإيجار بحكم القانون بعد انقضاء مدته وعدم جواز إخراج المستأجر من المكان الموثر إلا لأحد أسباب ستة مذكورة على سبيل الحصر حتى لو انتقلت ملكية المكان إلى مالك جديد، هذه هي إحدى الميزتين الجوهريتين اللتين أولتهما التشريعات الاستثنائية للمستأجر، والميزة الأخرى هي تعيين حد أقصى للأجرة، وقد سبقت الإشارة إلى ذلك.

وإذا صح أن الموثر لا يستطيع إنهاء الإيجار إلا لأحد هذه الأسباب الستة على خلاف القواعد العامة المقررة في الإيجار، فإن المستأجر على العكس من ذلك يستطيع إنهاء الإيجار لأي سبب من الأسباب المقررة في القواعد العامة إذ هنا تستعيد هذه القواعد سلطانها. ذلك أن التشريعات الاستثنائية إنما أتت لحماية المستأجر ولتكفل له استمرار بقائه في العين المؤجرة بأجرة غير باهظة، فأوصدت في وجه الموثر باب إخراج المستأجر، ولم تترك فيه إلا فتحات ضيقة هي التي

(١) وإذا است دعوى الإخلاء على أكثر من سبب واحد، وثبت للمحكمة صحة سبب منها، اكتفت بذلك ونقضت بالإخلاء، دون حاجة إلى تحقيق الأسباب الأخرى (مصر الكلية ٥ مارس سنة ١٩٥٣ دائرة ١٢ قضية رقم ٣٥٤٥ سنة ١٩٥٣ - سليمان مرقس في إيجار الأماكين بقرة ٥٦ ص ١٤٤ - ص ١٤٥).



تقدم ذكرها : ومن ثم لم تكن هناك حاجة للتضييق على المستأجر نفسه في إنهاء الإيجار ، فبقيت القواعد العامة سارية في هذه الناحية . وعلى ذلك يستطيع المستأجر الخروج من العين بمجرد انقضاء المدة الأصلية للإيجار ، وفي أى وقت يشاء بعد امتداد الإيجار بحكم القانون . كما يستطيع فسخ الإيجار حتى قبل انقضاء مدته الأصلية لأى سبب من الأسباب التى يقررها القانون ، فيستطيع أن يطلب الفسخ إذا أخل المودع بالتزاماته من تسليم العين في حالة حسنة ومن إجراء الترميمات الضرورية ومن ضمان التعرض والعيوب الخفية .

٦٣٦ - مقرر أسباب ائتماره يعتبر من النظام العام : وحصر أسباب إنهاء الإيجار من جانب المودع في أسباب ستة يعتبر من النظام العام . فلا يجوز للمودع أن يفتى مع المستأجر على إضافة سبب آخر إليها يحول له حق إنهاء الإيجار ، ولو كان ذلك بعد إبرام عقد الإيجار وتمتع المستأجر بحماية القانون<sup>(١)</sup> . ويكون الاتفاق باطلا مخالفة للنظام العام ولا يجوز النزول عن التمسك بالبطان ، ويصح للمحكمة أن تقضى به من تلقاء نفسها في أية حالة كانت عليها الدعوى .

ولكن يجوز للمودع ، على العكس من ذلك ، أن يزل عن التمسك بهذه الأسباب أو ببعضها . فيجوز مثلا أن يتعهد المودع بالألا يطلب فسخ الإيجار إذا تأخر المستأجر عن الوفاء بالأجرة ، كما يجوز أن يشترط المستأجر ألا يكون للمودع طلب الإخلاء لشغل العين بنفسه أو بأحد أولاده<sup>(٢)</sup> أو لمدم العين بقصد إعادة بنائها . ويبدو أن للمودع في هذه الحالة تقويم ما نزل عنه من حق حتى يضيف إلى الأجرة علاوة تقابله<sup>(٣)</sup> .

٦٣٧ - قسم أسباب ائتماره الستة إلى طائفتين : ويمكن تقسيم الأسباب الستة لانتهاء الإيجار التى تقدم ذكرها إلى طائفتين :

( الطائفة الأولى ) أسباب انتهاء ترد على الإيجار حتى قبل انقضاء مدته .

( ١ ) ومن هنا كان الاتفاق على أن ينتهى الإيجار بمجرد انقضاء مدته ، وعلى ألا يكون المستأجر الحق في التمسك بامتداد الإيجار بحكم القانون ، اتفاقاً باطلا ، حتى لو عقد هذا الاتفاق بعد إبرام عقد الإيجار وتمتع المستأجر بحماية القانون ( انظر أنفاً فقرة ٦٢٥ ) .

( ٢ ) مصر الكلية ٢٣ أبريل سنة ١٩٥١ المضافة ٣١ رقم ٥١١ من ١٧٢٦ .

( ٣ ) انظر في هذه المسألة كامل محمد بدوى في قانون إيجار المساكن فقرة ٢٨ .

الأصلية<sup>(١)</sup> ، لأنها أسباب مستمدة من القواعد العامة ولكنها حورت لتتلاءم مع طبيعة التشريعات الاستثنائية . وهذه هي الأسباب الأربعة الأولى : ( ١ ) علم وقاء المستأجر بالأجرة . ( ٢ ) إيجار المستأجر المكان من الباطن بغير إذن . ( ٣ ) استعمال المكان المؤجر بطريقة تتأق شروط الإيجار المعقولة أو تضر بمصلحة المالك . ( ٤ ) أيلولة المكان للسقوط . فهذه كلها أسباب لفسخ الإيجار طبقاً للقواعد العامة<sup>(٢)</sup> ، ولكنها هنا حورت من ناحيتين . الناحية الأولى أن التشريعات الاستثنائية أدخلت عليها في بعض التفاصيل تعديلات تتمشى مع الغاية من هذه التشريعات . والناحية الثانية أن هذه الأسباب الأربعة وحدها هي التي يجوز للمؤجر من أجلها طلب فسخ الإيجار ، فلا يجوز له طلب الفسخ لأي سبب آخر مقرر في القواعد العامة . فلا يجوز له مثلاً أن يطلب الفسخ لأن المستأجر لم يضع في العين منقولات تكني لضمان الوفاء بالأجرة<sup>(٣)</sup> ، أو لأنه لم يقيم بالترميمات التأجيرية ، أو لأنه لم يخطر المؤجر بأمر يستوجب تدخله ويهدد سلامة العين .

( الطائفة الثانية ) أسباب انتهاء لا ترد على الإيجار إلا بعد انقضاء مدته الأصلية وامتداده بحكم القانون . ذلك لأن هذه الأسباب غير مستمدة من القواعد العامة ، بل هي أسباب استحدثتها التشريعات الاستثنائية ، وجعلتها تنصب على الإيجار بعد أن يمتد بحكم القانون لتخفف من وطأة هذا الامتداد . فلا ترد على الإيجار أثناء سريان مدته الأصلية ، لأنها أسباب مستحدثة كما قلنا ولم يرد المشرع أن ينهى الإيجار قبل انقضاء مدته الأصلية بأسباب مستحدثة ، وإلا لكانت التشريعات الاستثنائية موسعة في حق المؤجر في إخراج المستأجر وهي إنما جاءت لتضييق هذا الحق . وهذه الأسباب المستحدثة هما السببان الأخيران

---

( ١ ) ومن باب أول ترد هذه الأسباب على الإيجار بعد انقضاء مدته الأصلية أثناء مدة امتداده بحكم القانون .

( ٢ ) وهي تكاد تسترق أسباب الفسخ لعدم قيام المستأجر بالتزاماته ، وهذه الالتزامات هي الوفاء بالأجرة والمحافظة على العين واستعمالها فيما أعدت له . أما رد العين عند انتهاء الإيجار ، فلا محل فيه لطلب الفسخ كما سبق القول ( انظر آنفاً فقرة ٤٢٦ ) . ولكن سرى أن الفسخ لعدم قيام المستأجر بالتزاماته قد تحور هنا في بعض تفصيلاته ، هذا إلى أنه لا تزال هناك مواضع لا يجوز فيها للمؤجر طلب الفسخ لعدم قيام المستأجر بالتزام فرض عليه .

( ٣ ) كامل محمد بدوي في قانون إيجار الأماكن فقرة ٢٦ ص ٢١ هامش ٢ .

من الأسباب الستة : (١) رغبة المالك في هدم المكان لإعادة بنائه بشكل أوسع .  
(٢) قيام ضرورة تلجئ المؤجر لشغل المكان بنفسه أو بأحد أولاده<sup>(١)</sup> .  
ونستعرض الآن هاتين الطائفتين من الأسباب لبعثهما تفصيلا .

## ١٥ - أسباب انتهاء ترد على الإيجار حتى قبل انقضاء مدته الأصلية

### ١ - عدم وفاء المستأجر بالأجرة

**٦٣٨ - النص القانوني :** تنص المادة ٢ (فقرة ١) من قانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ على ما يأتي : « لا يجوز للمؤجر أن يطلب إخلاء المكان المؤجر ، ولو عند انتهاء المدة المتفق عليها في العقد ، إلا لأحد الأسباب الآتية : (١) إذا لم يتم المستأجر بوفاء الأجرة المستحقة طبقاً لأحكام هذا القانون في خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ تكليفه بذلك بإعلان على يد محضر أو بكتاب مسجل يسلم له بإيصال » .

ويؤخذ من هذا النص أنه يجوز للمؤجر أن يطلب فسخ الإيجار وإخلاء العين المؤجرة إذا تأخر المستأجر عن الوفاء بالأجرة في ميعاده . ويجب عليه للوصول إلى ذلك أن يتبع إجراءات معينة حددها النص . فنحاول بالبحث تأخر المستأجر عن الوفاء بالأجرة ، ثم الإجراءات الواجبة الاتباع لإخلاء العين المؤجرة .

**٦٣٩ - تأخر المستأجر عن الوفاء بالأجرة :** فيجب إذن للحصول على حكم بإخلاء العين المؤجرة أن يكون المستأجر قد تأخر عن الوفاء بالأجرة في الميعاد الواجب الوفاء بها فيه . وقد بينا فيما تقدم أن ميعاد دفع الأجرة يعينه الاتفاق ، فإن لم يوجد اتفاق فالعرف ، فإن لم يوجد عرف دفعت الأجرة مؤخراً لا مقدماً وعن كل مدة من مدد الانتفاع عند انقضائها<sup>(٢)</sup> .

(١) ويتبين من ذلك أن للمستأجر مصلحة في الاتفاق مع المؤجر على تعيين مدة للإيجار ، فلا يترك الإيجار غير معين المدة أصلاً على أنه يجب بحكم القانون . ذلك أن المؤجر ، عند عدم تعيين مدة للإيجار ، يستطيع أن ينهي بتسيه بالإخلاء في الميعاد القانوني ، فينتج الإيجار بعد ذلك بحكم القانون ، وعندئذ يتمكن المؤجر من طلب الإخلاء ، لأحد هذين السببين المستحدثين . ولو تم الاتفاق على تعيين مدة للإيجار ، لما استطاع المؤجر خلال هذه المدة أن يطلب الإخلاء لأحد هذين السببين .

(٢) انظر آنفاً فقرة ٢٤٢ .

والأجرة التي يتأخر المستأجر عن الوفاء بها في الميعاد هي الأجرة المستحقة طبقاً لأحكام قانون إيجار الأماكن ، لا الأجرة المسماة في العقد<sup>(١)</sup>. فقد تختلف الأجرة الأولى عن الأجرة الأخيرة زيادة أو نقصاً . فإذا كانت الأجرة القانونية تزيد من الأجرة المسماة في العقد ، كأن كان العقد مبرماً قبل أول مايو سنة ١٩٤١ وامتد بحكم القانون منذ هذا التاريخ فوجب زيادة الأجرة بالنسبة المثوية المنصوص عليها في القانون ، فإن الزيادة لا تسرى إلا بإخطار المؤجر المستأجر بطلب الزيادة وفقاً لما بيناه فيما تقدم<sup>(٢)</sup> . وقبل حصول هذا الإخطار لا تسرى الزيادة وتكون الأجرة القانونية هي نفس الأجرة المسماة في العقد ، فإن امتنع المستأجر عن دفع الزيادة لم يعتبر امتناعه هنا تأخراً عن الوفاء بالأجرة . أما إذا حصل الإخطار وسرت الزيادة ، فإنه يجب على المستأجر ألا يتأخر عن دفع الأجرة المسماة في العقد مضافاً إليها الزيادة ، ولا يكفي أن يدفع الأجرة المسماة في العقد . وإذا كانت الأجرة القانونية أقل من الأجرة المسماة في العقد ، كأن كان المكان المؤجر من الأماكن التي ينطبق عليها تشريع سنة ١٩٥٢ أو تشريع سنة ١٩٥٨ أو تشريع سنة ١٩٦١ أو تشريع سنة ١٩٦٢ ، فيجب تخفيض الأجرة المسماة بنسبة ١٥ ٪ أو ٢٠ ٪ أوحى تصل إلى النسبة المثوية القانونية من قيمة الأرض والمباني بحسب الأحوال ، أو كان المكان المؤجر من الأماكن المعفاة من الضريبة فيجب تخفيض الأجرة المسماة بمقدار هذا الإعفاء ، فإن تخفيض الأجرة يجرى من تلقاء نفسه بحكم القانون دون حاجة لأي إجراء كما سبق القول . فإذا دفع المستأجر الأجرة بعد تخفيضها بالمقدار المنصوص عليه قانوناً ، فإن عدم دفعه المقدار الذي خفضت به الأجرة لا يعتبر تأخراً في دفع الأجرة المستحقة طبقاً لأحكام القانون . ويرتب على ذلك أنه إذا طالب المؤجر المستأجر بالأجرة المسماة دون تخفيض ، لم يجب على المستأجر إلا دفع الأجرة

(١) وقد قضى بأن الأجرة المستحقة هي الأجرة التي تكون قد استحققت فعلاً في ذمة المستأجر حتى تاريخ التنبيه ، دون الأجرة التي تكون قد استجبت بعده إلى وقت نظر دعوى الإخلال (مصر للكلية ٧ يونيو سنة ١٩٤٥ المحاماة ٢٧ رقم ٢٥٢ ص ٦٣٧) . وانظر محمد كامل مرسي فقرة ٣٥٢ ص ٤٥٩ . ولكن يجوز مع ذلك أن يحصل المؤجر التكليف شاملاً لما يستحق من الأجرة حتى تاريخ الوفاء (انظر ما يلي فقرة ٦٤١ في الماش) .

(٢) انظر آنفاً فقرة ٥٨٧ .

المنخفضة ، فإذا دفعها أو عرضها عرضاً حقيقياً على المؤجر برئت ذمته من الأجرة ، وليس عليه أن يرفع دعوى مستقلة بتخفيض الأجرة فقد وقع التخفيض بحكم القانون كما قلنا . فإذا رفع المؤجر دعوى الإخلاء أمام المحكمة الكلية المختصة طبقاً لأحكام قانون إيجار الأماكن ، جاز للمستأجر أن يدفع هذه الدعوى بأنه قام بوفاء الأجرة المستحقة طبقاً لأحكام القانون ومن ثم لا يكون هناك محل لطلب الإخلاء<sup>(١)</sup> .

ويدخل في الأجرة المستحقة قانوناً ملحقاتها . فإذا كان المستأجر ملتزماً مثلاً بدفع ثمن المياه أو أجرة البواب أو تكاليف المصعد ، وجب عليه الوفاء بذلك ، وإلا عد متأخراً عن دفع الأجرة . كذلك يدخل في الأجرة المستحقة قانوناً ما يلتزم المستأجر بدفعه من ضرائب المؤجر ليوثديها عنه إلى الخزنة العامة ، كضريبة الشاغلين ( ٢ ٪ من الأجرة للمجلس البلدي ) وضريبة الدفاع ( ٢ ٪ من الأجرة ) بالنسبة إلى الأماكن المنشأة قبل أول يناير سنة ١٩٤٤ . فإذا لم يدفع شيئاً مما حل من هذه الضرائب عد متأخراً في دفع الأجرة<sup>(٢)</sup> . ويجب أن تكون الأجرة معروفة للمستأجر ، بأن تكون معينة بموجب

---

( ١ ) انظر في هذا المعنى كامل محمد بدوي في قانون إيجار الأماكن ققرة ٣١ . وانظر عكس ذلك وأن المستأجر ملزم بدفع الأجرة دون تخفيض إلى أن يحصل حل حكم بالتخفيض فإن لم يدفع قبل الحصول حل هذا الحكم الأجرة كاملة دون تخفيض حكم عليه بالإخلاء مصر الكلية ٣٠ نوفمبر سنة ١٩٥٣ دائرة ١٢ قضية رقم ٢٨٩٦ سنة ١٩٥٣ - ٦ ديسمبر سنة ١٩٥٤ دائرة ١٢ قضية رقم ٣٤٣٥ سنة ١٩٥٤ - سليمان مرقس في إيجار الأماكن ققرة ٥٨ ص ١٤٧ - على أن الأمر من الناحية العملية يختلف باختلاف ما إذا كان لدى المستأجر عقد إيجار مكتوب مبرم بينه وبين المؤجر وشامل لأجرة شهر الأساس فيجرى المستأجر التخفيض بنفسه ، أو ليس لديه ذلك فيجب عليه دفع الأجرة دون تخفيض ويرفع في الوقت ذاته دعوى التخفيض واسترداد ما دفع زائداً ( انظر آنفاً ققرة ٥٩٢ في الهامش ) .

( ٢ ) انظر في هذا المعنى سليمان مرقس في إيجار الأماكن ققرة ٥٨ ص ١٤٧ - الإسكندرية المخططة ٢٣ مايو سنة ١٩٤٦ م ٥٨ ص ٢٠٢ ( حكم بالإخلاء لامتناع المستأجر عن دفع الجمل الشهري البواب ) - مصر الكلية ٢٩ أبريل سنة ١٩٤٧ دائرة ١٢ قضية رقم ٩٠ سنة ١٩٥٧ ( حكم بأن ضريبة الشاغلين والدفاع تقع على شاغل العين سواء كان مالك العين أو المستأجر لها ، وتعتبر من ملحقات الأجرة ، وتأخر المستأجر في أدائها للمؤجر يعتبر في حكم التخلف عن سداد الأجرة ) - انظر عكس ذلك وأن ضريبة الدفاع لا تعتبر من ملحقات الأجرة وأن تأخر المستأجر في دفعها لا يميز الحكم بالإخلاء كامل محمد بدوي ققرة ٣٢ .

اتفاق أو بموجب حكم قضائي . فإذا كانت الأجرة غير معينة ، وحددت بأجرة المثل طبقاً لأحكام المادة ٥٦٢ مدني ، وجب أن يتم اتفاق بين المؤجر والمستأجر على مقدار الأجرة محددة على هذا الوجه مع مراعاة الحد الأقصى الذي فرضه القانون . فإذا وقع خلاف بين الطرفين في ذلك ، وجب الحصول على حكم قضائي بتعيين مقدار الأجرة . فإذا لم يعين مقدار الأجرة لاتفاق ولا بحكم قضائي ، وامتنع المستأجر عن الدفع حتى يعين المقدار ، فإنه لا يعد في هذه الحالة متأخراً في دفع الأجرة<sup>(١)</sup> .

ويجب أخيراً ألا يكون هناك نزاع جدي في الأجرة<sup>(٢)</sup> . فإذا تازع المستأجر مثلاً في النسبة المثوية التي يجب إضافتها إلى أجرة الأساس ، وكانت المنازعة جلية كأن بنيت على خلاف في تفسير نص قانوني ، وجب على المستأجر في هذه الحالة أن يدفع الأجرة التي يعتبرها مستحقة في ذمته ، إلى أن يبت القضاء في المقدار الذي يجب دفعه . فإذا كان الخلاف واقعاً مثلاً فيما إذا كان إصدار جريدة بعد عملاً تجارياً أو عملاً مدنياً حتى تعرف النسبة المثوية للعلاوة المستحقة قانوناً<sup>(٣)</sup> ، أو واقعاً فيما إذا كان المكان يخل في أماكن قسم أو آخر أو يخل في أماكن قسمين متعاقبين ، فإن النزاع في هذه الحالة يكون نزاعاً جدياً<sup>(٤)</sup> ، ولكن لا يجوز للمستأجر أن يمتنع عن دفع الأجرة أصلاً ، بل يجب عليه أن يدفع أو يعرض عرضاً حقيقياً الأجرة التي يعتقد أنها مستحقة في ذمته . وإذا ادعى المستأجر أنه لم يمكن من الانتفاع بالعين المؤجرة مدة من

(١) انظر في هذا المعنى سليمان مرقس في إيجار الأماكن ققرة ٥٨ ص ١٤٧ - ص ١٤٨ - مصر الكلية ٢٢ نوفمبر سنة ١٩٥٦ دائرة ١٢ قضية رقم ٣٢٦٩ سنة ١٩٥٦ - ٥ ديسمبر سنة ١٩٥٣ دائرة ٤ قضية رقم ٣٤٤٨ سنة ١٩٥٣ - ٩ يناير سنة ١٩٥٩ دائرة ٤ قضية رقم ٧٥٥ سنة ١٩٥٢ - ٥ مارس سنة ١٩٥٩ دائرة ١٣ قضية رقم ١٨٧٩ سنة ١٩٥٨ .  
(٢) مصر الكلية ٥ ديسمبر سنة ١٩٥٣ دائرة ٤ قضية رقم ٣٤٤٨ سنة ١٩٥٣ - ٣٠ أكتوبر سنة ١٩٥٤ المحاماة ٣٦ رقم ٤٥٨ ص ١٣٨١ - وقد قضى بأن مجرد دفع دعوى موضوعية بالأجرة قريبة على أن الأجرة فيها نزاع جدي وإلا لما احتج المؤجر إلى دفع دعوى بها ، ومن ثم لا يقبل طلب الإغلاء المبني على عدم دفع الأجرة المرفوع بها دعوى موضوعية إلا بعد الفصل في هذه الدعوى ( مصر الكلية ١٥ أكتوبر سنة ١٩٥٠ المحاماة ٣١ رقم ١٨٠ ص ٦١١ ) .

(٣) مصر الكلية ٦ نوفمبر سنة ١٩٤٩ المحاماة ٢٩ رقم ٥٦١ ص ١٢٢٦ .

(٤) مصر الكلية ١٠ ديسمبر سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ قضية رقم ١٦١٩ سنة ١٩٤٣ .

لزم من فسقط من الأجرة ما يقابلها<sup>(١)</sup> ، أو ادعى أنه أجرى ترميمات ضرورية وخصم من الأجرة ما أنفق طبقاً لأحكام المادة ٢/٢٦٨ ملغى<sup>(٢)</sup> ، أو ادعى أن مقاصة وقعت بين المستحق من الأجرة وبين أجرة زائلة على الحد القانوني سبق له أن دفعها في فترة سابقة<sup>(٣)</sup> ، أو ادعى أنه حابس للأجرة حتى يقوم المؤجر بالتزامه من إجراء الترميمات اللازمة<sup>(٤)</sup> أو بالتزامه من دفع التعرض ، أو ادعى انتهاء عقد الإيجار لشرائه العين الموجرة<sup>(٥)</sup> ، أو ادعى غير ذلك من الأمور التي يكون من شأنها إعفاؤه من دفع الأجرة كلها أو بعضها<sup>(٦)</sup> ، وجب

(١) سليمان مرقس في إيجار الأماكن فقرة ٥٨ ص ١٤٨ .

(٢) مصر الكلية ١٤ يناير سنة ١٩٥١ الحامدة ٣١ رقم ٤٠٣ ص ١٤١٤ .

(٣) الإسكندرية المحظطة ٢١ فبراير سنة ١٩٤٦ م ٥٨ ص ٥٨ ( وقد قضى المحكم بعدم جدية النزاع طبقاً لأحكام الأمر السكري رقم ٥٩٨ لسنة ١٩٤٥ ، وهذه تقضى خلافاً لفتريح الحال بأنه لا يجوز المستأجر استرداد مادته زائداً إلا منذ دفعه دعوى الاسترداد ) - مصر الكلية ٢٦ أبريل سنة ١٩٥٨ دائرة ٤ قضية رقم ٥٤٣ سنة ١٩٥٧ .

(٤) مصر الكلية ٩ نوفمبر سنة ١٩٥٧ دائرة ٤ قضية رقم ٣٠١١ سنة ١٩٥٧ ( اصحح المستأجر بعدم قيام المؤجر بالإصلاحات الواجبة عليه ، ولما كان التزام المؤجر بهذه الإصلاحات محل شك فقد قضت المحكمة بالإخلاء ) .

(٥) نقض ملغى ٢٠ نوفمبر سنة ١٩٥٢ مجموعة أحكام لقض ٤ رقم ٢٠ ص ١٢٥ ( وقد قضى المحكم بأن رفض دعوى الإخلاء لا يصير في هذه الحالة تطبيقاً لأحكام القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ، بل هو تطبيق لقواعد العامة ، فيكون الحكم الصادر بذلك قابلاً لتظلم فيه بالنقض ) .

(٦) مصر الكلية الوطنية ٣ نوفمبر سنة ١٩٤٥ و ٨ نوفمبر سنة ١٩٤٥ ( حكان ) الحامدة ٢٧ رقم ٢٥٥ ص ٦٣٧ ( تبين أن المستأجر كان يستأجر أكثر من مكان بمقدور مختلفة ، وكان يدفع للمؤجر مبالغ دون أن يخص دين الأجرة الذي يستزل من كل مبلغ - أو كان ملزماً يدفع موافقة الباني على الأجرة التي في ذمته والأجرة التي حل محل مستأجر فيها - وقد قضى بأنه إلى حين تصفية الحساب بالتراضي أو بالتقاضي تكون دعوى الإخلاء متأخر في دفع الأجرة غير مقبولة ) - وانظر أيضاً مصر الكلية ٢٢ أكتوبر سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ قضية رقم ٢٢٧٩ سنة ١٩٥٣ ( قضت بالإخلاء لأن المستأجر امتنع من دفع الأجرة بدعوى وراثته للمؤجر الأصل ولم يستطع إثبات ذلك ، بينما أثبتت المدعية وراثتها ) - مصر الكلية ٢٧ فبراير سنة ١٩٥٤ دائرة ٤ قضية رقم ٤٠٩٠ سنة ( رفضت المحكمة طلب الإخلاء بعد أن ثبت لها أن المدعي ليس إلا شريكاً في العين الموجرة ، وقد أودع المستأجر حصته في الأجرة خزانة المحكمة بعد أن رفض المدعي تسليمها وأصر على تحصيل الأجرة بأكملها ) - مصر الكلية ٢١ أبريل سنة ١٩٥٦ دائرة ٤ قضية رقم ٣٨٦٣ سنة ١٩٥٥ ( وقد حصل المستأجر على حكم بتخفيض الأجرة ولكنه لم يطلب استرداد -

عليه في جميع هذه الأحوال أن يعرض عرضاً حقيقياً على المؤجر بما يقدره هو مستحقاً في ذمته من الأجرة . فإذا رفع المؤجر دعوى الإخلاء ، بقت المحكمة أولاً في جدية النزاع . فإن قضت بعدم جديته ، اعتبرت المستأجر متأخراً في دفع الأجرة وقضت عليه بالإخلاء . وإن قضت بجديته النزاع ، وقتت الدعوى حتى تثبت في النزاع المحكمة المختصة (م ٢٩٣ مرافعات) ، ثم تستأنف الدعوى سيرها بقوة القانون من النقطة التي وقفت عندها ، فإذا كان قد قضى في النزاع لمصلحة المستأجر ، أو قضى ضده ودفع ما قضى به عليه الحكم ، رفضت المحكمة طلب الإخلاء ، وإلا قضت بإيجابته<sup>(١)</sup> .

٦٤٠ — إجراءات طلب الإخلاء — مراحل محوطة : فإذا ما قدر المؤجر أن المستأجر قد تأخر عن الوفاء بالأجرة على النحو الذي فصلناه فيها تقدم ، وجب عليه حتى يحصل على حكم بإخلاء العين أن يتخذ إجراءات معينة حددها القانون

= ما دفعه زائداً ، ثم أراد خصم مادفه زائداً من الأجرة التي استحققت في ذمته ، فقضت المحكمة بأنه كان على المستأجر أن يستصدر حكماً يرد الزيادة أو يخصها من الأجرة المستبقة ، أما ولم فعل فقد قضت بالإخلاء .

(١) وقد قضى بأن امتناع المستأجر عن أداء العلوة المستحقة طبقاً لأحكام القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ وبعد مطالبة المؤجر بها ، وإن كان ينزل منزلة التوقف عن أداء الأجرة في ذاتها بعد استحقاقها وبعد التنبيه بالوفاء في حكم هذا القانون بحيث يسوغ للمؤجر طلب إخلاء المستأجر بحكم قضائي ، إلا أن هذا الطلب يظل مع ذلك خاضعاً لتقدير المحكمة تبعاً لظروف وملابسات التوقف عن الأداء في كل دعوى ، وبخاصة إذا كان هذا التوقف مبنياً بخلاف في تفسير نص قانون ومدى انطباقه على حالة ما فتحت محل خلاف بين الفقهاء كمالة ما إذا كان إصدار جريدة بعد عملاً تجارياً أو عملاً مدنياً وعلى نتيجة يتوقف تحديد نسبة العلوة المستحقة قانوناً ( مصر الكلية ٦ نوفمبر سنة ١٩٤٩ الحامدة ٢٩ رقم ٥٦١ ص ١٢٢٦ ) . وانظر أيضاً مصر الكلية ١٠ ديسمبر سنة ١٩٥٢ دائرة ١٣ قضية رقم ١٦١٩ سنة ١٩٥٢

هذا ويبدو مع ذلك أن هناك اتجاهاً إلى القول بأن على المستأجر أن يدفع الأجرة حتى لو كان هناك نزاع جدي ، فإذا لم يدفعها وقضى في النزاع لمصلحة المؤجر ، فإن المحكمة للمرئوع أمامها دعوى الإخلاء تقضى به وذلك بالرغم من جديته للنزاع ( انظر في هذا المسئ مليون مرقس في إيجار الأماكن ققرة ٥٨ ص ١٤٨ - ص ١٥١ - منصور مصطفى منصور ققرة ٢٠٩ ص ٥٤١ - كامل محمد بدوي في قانون إيجار الأماكن ققرة ٣٤ ص ٣٠ ) . ومهما يكن من أمر فالظاهر أن للمستأجر الحق ، بعد عرض ما يقدر أنه مستحق للمؤجر من الأجرة ، أن يودع الباقي وهو للمقدار المتنازع عليه خزائن المحكمة على ذمة الفصل في النزاع ، وذلك تدليلاً منه على حسن نية وعلى أنه لم يقصد بالمنازعة المصلحة في دفع الأجرة .



كما رأينا (م ٢ فقرة ١ من قانون إيجار الأماكن) . وهذه الإجراءات تمر على مراحل ثلاث : ( المرحلة الأولى ) تكليف المستأجر بالوفاء . ( المرحلة الثانية ) انقضاء خمسة عشر يوماً من وقت التكليف دون أن يقوم المستأجر بالوفاء ، ( المرحلة الثالثة ) رفع دعوى الإخلاء .

### ٦٤١ - المرحلة الأولى - تكليف المستأجر بالوفاء : وأول مرحلة

في إجراءات طلب الإخلاء هي تكليف المؤجر المستأجر بالوفاء . ويعتبر هذا التكليف شرطاً أساسياً لقبول دعوى الإخلاء ، وإلا حكم بعدم قبول الدعوى<sup>(١)</sup> . ويترتب على ذلك أنه لو كان التكليف باطلاً<sup>(٢)</sup> ، أو استنفذ أغراضه في دعوى أخرى<sup>(٣)</sup> ، أو كان عن أجره مدة سابقة<sup>(٤)</sup> ، أو نزل عنه

(١) مصر الكلية ٣٠ أكتوبر سنة ١٩٥٤ الهامة ٣٦ رقم ٥٥٨ ص ١٣٨١ - أول ديسمبر سنة ١٩٥٤ دائرة ١٣ قضية رقم ٢٥٠٠ سنة ١٩٥٤ - ٨ أكتوبر سنة ١٩٥٦ قضية رقم ١٦٥٥ سنة ١٩٥٦ - ولا يصح القول بأن عدم حصول التكليف لا يترتب عليه سوى جعل المحكمة الكلية التي فيها التشريع الاستثنائي غير مخصة بدعوى الإخلاء ، فتصبح هذه الدعوى دعوى فسخ عادية وفقاً لأحكام القانون العام ، وتكون من اختصاص المحكمة الجزئية ، أي تحول إلى هذه المحكمة . لا يصح القول بذلك ، لأن التشريع الاستثنائي منع إنهاء الإيجار إلا للأسباب التي ذكرها حل سبيل المحرر وفقاً للإجراءات التي رسمها (منوف ٣٠ ديسمبر سنة ١٩٥٠ التشريع والقرضاء ٤ - ٣ رقم ٤٤ ص ١٣١) .

(٢) فإذا وضع التكليف باطلاً لتوجيهه إلى قاصر ، قاصر نائب المدعى ودفع بطلان التكليف ، فإن الدعوى تكون غير مقبولة ولا يثير من ذلك أن يوجه المدعى طلباته إلى المدعى عليه الحاضر ، لأن هذا التوجيه لم يسبقه تكليف صحيح بالوفاء (مصر الكلية ١٤ أبريل سنة ١٩٥٨ دائرة ٤ قضية رقم ٢٦٢٣ سنة ١٩٥٥) .

(٣) وقد قضى بأنه إذا ذكر في التكليف أنه في حالة عدم الوفاء ترفع دعوى الإخلاء أمام انقضاء المستعجل ، ورفضت الدعوى فلا أمام هذا القضاء ولم يحكم بطلبات المدعى ، لم يحز الاستناد إلى نفس التكليف في دعوى الإخلاء التي ترفع إلى المحكمة الكلية ذات الاختصاص الاستثنائي لأن التكليف استنفذ أغراضه . ثم إن مقاضاة المستأجر بالطريق العادي جعلت له مندوحة في التأخير اعتماداً على ما تنص به الإجراءات العادية من طابع التيسير ، فهو قد يطعن في نظرة الميسرة وفي إمكانه تفاقم الإخلاء بدفع الأجرة قبل الحكم نهائياً كما أنه قد يعتقد الأمل حل الطعن في الحكم الذي يصدر ابتدائياً بإخلاله وهذه اعتبارات ذات شأن وخطري هذا النزاع ، لأن حكمة التكليف المنصوص عليه في التشريع الاستثنائي هي تنبيه المستأجر إلى أن تأخره في دفع الأجرة خلال مدة معينة سوف يؤدي حتماً إلى إخراجها من العين بحكم نهائي غير قابل الطعن بأي طريق ، ولا يشفع له في اقتناء هذا المصير إقباله على دفع الأجرة المستحقة بعد قوات الموعد المقرر (مصر الكلية ٣٠ أكتوبر سنة ١٩٥٤ الهامة ٣٦ رقم ٤٥٨ ص ١٣٨١) .

(٤) فإذا كلف المستأجر بوفاء أجره قرفاعاً ، لم يحز الاستناد إلى نفس التكليف في أجرة -

المؤجر<sup>(١)</sup>، بطل مفعوله ووجب إعادته، وإلا كانت الدعوى غير مقبولة<sup>(٢)</sup>. وتكون العبرة بالتنبية الجديده، إذا كان صحيحاً، في سريان ميعاد الخمسة عشر يوماً. وقد عين القانون طريقة التكليف بالوفاء، فقال إنه يكون « بإعلان على يد محضر أو بكتاب مسجل يسلم له (المستأجر) بإيصال » (م ٢قرة ١ من قانون إيجار الأماكن). والإعلان على يد محضر لا يدع سبيلاً للشك في حصول التكليف. أما الكتاب المسجل فقد قضى بأنه يجب أن يسلم إلى المستأجر شخصياً بإيصال يعضيه هو<sup>(٣)</sup>، ومن تاريخ هذا الإيصال يسرى مفعول التكليف. وقد كان المرسوم

= تالية، بل تجب إعادة التكليف في خصوص هذه الأجرة (مصر الكلية ١٩ مارس سنة ١٩٥٣ قضية رقم ٣٦٠٢ سنة ١٩٥٢ - ٢٦ مارس سنة ١٩٥٣ قضية رقم ٢٧٠٣ سنة ١٩٥٢). ولكن يجوز المؤجر أن يحمل التكليف شاملاً لما استحق من الأجرة حتى تاريخ التكليف وما يستحق منها إلى يوم الوفاء، فيتمتع في هذه الحالة الوفاء بكل الأجرة المستقة يوم الوفاء (قرب مصر الكلية ١٤ أبريل سنة ١٩٥٦ دائرة ٤ قضية رقم ٢٧٠٧ سنة ١٩٥٥ - ٢١ أبريل سنة ١٩٥٦ قضية رقم ٣٧٨٨ سنة ١٩٥٥).

(١) وقد قضى بأن التكليف بالوفاء يصبح حابط الأثر إذا تنازل عنه المؤجر صراحة أو ضمناً، ومن قبيل التنازل الضمني أن يعلن المؤجر عدم تمسكه بمقد الإيجار الذي حل أساسه حصل الإطوار (مصر الكلية ٣٠ أكتوبر سنة ١٩٥٤ المحاماة ٣٦ رقم ٤٥٨ ص ١٣٨١). كذلك إذا وقع صلح بعد التكليف، فإن الصلح يبطل مفعول التكليف (مصر الكلية ٨ أكتوبر سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ رقم ٣٦٩٢ سنة ١٩٥٢).

(٢) مصر الكلية ٣٠ أكتوبر سنة ١٩٥٤ المحاماة ٣٦ رقم ٤٥٨ ص ١٣٨١ وقد سبقت الإشارة إلى هذا الحكم.

(٣) وتستظهر الحكمة عبارة النص « يسلم له إيصال، فتقول إن التكليف لا يكون صحيحاً بمجرد إرسال الكتاب، بل أوجب القانون تسليمه إلى المستأجر بإيصال، وعندئذ تبدأ المهلة القانونية التي يكون الوفاء خلالها مانعاً للإخلاء، فإذا لم يسلم الكتاب للمستأجر شخصياً فإن التكليف لا يكون قد حصل على الوجه القانوني، ومن ثم يتعين عدم قبول دعوى الإخلاء (مصر الكلية ١٤ أبريل سنة ١٩٥٦ دائرة ٤ قضية رقم ٤٢٩٥ سنة ١٩٥٥). ويلاحظ الفرق في التعبير هنا والتعبير في المادة الثالثة من قانون إيجار الأماكن التي تميز الإخلاء لضرورة تلقي المؤجر لشغل المكان بنفسه أو بأحد أولاده، فقد جاء في هذه المادة الأخيرة « ويجوز أن يكون التنبية بكتاب مسجل مصحوب بعلم وصول »، ولم يذكر النص أن الكتاب المسجل المرسل إلى المستأجر « يسلم له إيصال » كما ذكر في المادة الثانية (سليمان مرقس في إيجار الأماكن بقرة ٥٩ ص ١٥١ هامش ١). ويبدو أن التكليف بوفاء الأجرة اشترط فيه أن يسلم إلى المستأجر شخصياً لأن الميعاد المحدد فيه وهو خمسة عشر يوماً قصير بالنسبة إلى الميعاد المحدد في المادة الثالثة وهو ستة أشهر جل الأجل، فتسلم التكليف بالوفاء إلى المستأجر شخصياً يؤكد علمه به فيهرب أمره لنفع الأجرة المتأخرة في هذا الميعاد القصير - وقد قضى بأنه إذا لم

رقم ١٤٠ لسنة ١٩٤٦ ينص في المادة الثانية منه على اعتبار المطالبة بالأجرة قضاء كالإعلان على يد محضر وكالكتاب المسجل ، وقالت مذكرته الإيضاحية في هذا

= يفرق إيصال الكتاب المسجل بالأوراق، فلا تنفي عنه شهادة مصلحة البريد لأنها جهلت شخص التسليم ومكان التسليم (مصر الكلية ١٥ أكتوبر سنة ١٩٥٥ دائرة ٤ قضية رقم ٢٠٤٩ سنة ١٩٥٥) . وقضى بأنه إذا تبين من مطابقة إيصال تسليم الكتاب المسجل أنه غير موقع عليه من المرسل إليه وأن شخصاً آخر غيره تسلم الكتاب ، فإنه يتضح من ذلك أن التكليف بالوفاء لم يثبت في الدعوى بالشكل الواجب قانوناً وهو تسليمه لشخص المرسل إليه أو أن الأخير وقضى تسلمه دون علة ظاهرة ، ويتعين الحكم بعدم قبول الدعوى (مصر الكلية ٢٧ يونيو سنة ١٩٦١ دائرة ثانية لإجارات قضية رقم ٢٣٤٤ سنة ١٩٦١) . وانظر أيضاً مصر الكلية ٢٦ فبراير سنة ١٩٥٩ دائرة ١٣ رقم ٣٣٠٨ سنة ١٩٥٨ - ١٢ مارس سنة ١٩٥٩ دائرة ١٣ قضية رقم ٢٧٤ سنة ١٩٥٩ . ١٦ أبريل سنة ١٩٥٩ دائرة ١٣ قضية رقم ٩٥٨ سنة ١٩٥٩ - ٢٣ أبريل سنة ١٩٥٩ دائرة ١٣ قضية رقم ٦٤٨ سنة ١٩٥٩ - ١٣ فبراير سنة ١٩٦٠ دائرة ٥٢ قضية رقم ٥٦٨ سنة ١٩٥٩ (وقضى المستأجر تسلم التنبيه يعتبر في مقام التسليم) . وقضى بأنه مادام الاستسلام من مصلحة البريد لم يفصح عن اسم الشخص الذي تسلم الكتاب المسجل حتى تراقب المحكمة صحة الإجراء ، فإنه لا يعمل عليه ويكون التنبيه غير قائم (مصر الكلية ١٨ فبراير سنة ١٩٦١ دائرة أولى لإجارات قضية رقم ٥١٤٩ سنة ١٩٦٠ - وانظر في نفس المعنى ٣ أبريل سنة ١٩٦١ دائرة أولى لإجارات قضية رقم ٥١٨٤ سنة ١٩٦٠) . وقضى بأنه إذا طعن المستأجر على علم الوصول بالتزوير وثبت أن التوقيع الوارد به غير صحيح ، فإطراح الورقة المطعون عليها بالتزوير تكون المؤجرة قد عجزت عن إثبات أنها كلفت المستأجر بالوفاء وتكون الدعوى غير مقبولة (مصر الكلية ٧ يناير سنة ١٩٦١ دائرة أولى لإجارات قضية رقم ٢٨٩ سنة ١٩٥٩) - وقضى بأن مفاد النص القاضي بجواز أن يحصل التكليف بالوفاء بكتاب مسجل يسلم للمستأجر بإيصال أن يحصل التسليم إليه هو وأن يصدر الإيصال منه هو ، فإذا لم يتحقق هذا الشرط فلا يتوافر الإقرار كما عناه القانون . ولا تلتفت المحكمة إلى القول بأن من تسلم الخطاب شخص آخر من المقيمين معه أو من أقربائه لأن النص لا يحتمل هذه العبارة . ويؤيد هذا المعنى توكيداً مقابلة هذا النص بالمادة الثالثة من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ التي فسدت حل جواز أن يكون التنبيه بكتاب مسجل مصحوب بعلم وصول ، إذ لا معنى لاستعمال المشرع تمييزين متباينين في المعنى إلا إذا كان يريد - والمقام مقام إثبات التأخير في دفع الأجرة - أن يكون هذا الإثبات على وجه قطعي . ولا محل لقياس هذه الحالة على أوراق المحضرين إذ يقدم بإعلانها موظف مختص عليه أن يستوفى من صفات الأشخاص الذين يجري الإعلان في مواجهتهم ، وقد نظم القانون الإعلان بواسطة المحضرين بما لا يجوز القياس عليه لأن قواعد الإجراءات من القواعد الوضعية التي لا يقاس عليها (مصر الكلية ٢٢ أبريل سنة ١٩٥٩ بالحامدة ٤٠ رقم ٥٣ ص ٤١٩) . ولكن قضى من جهتها أخرى بأن تسليم التنبيه بدفع الأجرة إلى زوجة المستأجر المقيمة معه قريبة على العلم بالتنبيه ، وقضت المحكمة بالإخلاء (مصر الكلية ٢٥ نوفمبر سنة ١٩٦١ دائرة ثانية لإجارات قضية رقم ٤٠١٧ سنة ١٩٦١) .

الصدد : ولعل الأمر في هذا الشأن لم يكن في حاجة إلى نص ، لولا ما ذهب إليه البعض تفسيراً للنص القديم من أن رفع الدعوى بالأجرة لا يسوغ طلب الإخلاء ما لم تسبق المطالبة بالأجرة بإعلان على يد محضر أو بكتاب مسجل<sup>(١)</sup> . ونقل هذا النص في مشروع قانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ، ولكن لجنة العدل بمجلس الشيوخ حذفته على اعتبار أن تكليف المستأجر بدفع الأجرة يشمل المطالبة بها أمام القضاء فلا حاجة لذكر المطالبة القضائية ، وقالت في تقريرها في هذا المعنى : « رأيت اللجنة أن تكليف المستأجر بدفع الأجرة يشمل المطالبة بها أمام القضاء ، ولذلك اكتفت به » . وعلى ذلك تكون المطالبة بالأجرة أمام القضاء طريقة صحيحة للتكليف بالوفاء تغني عن الكتاب المسجل وعن الإعلان على يد محضر . فلذا رفع المؤجر دعوى يطالب فيها المستأجر بالأجرة المتأخرة ، جاز له أن يعتبر صحيفة هذه الدعوى تكليفاً للمستأجر بالوفاء ، فرفع دعوى الإخلاء بعد انقضاء خمسة عشر يوماً إذا لم يدفع المستأجر الأجرة المتأخرة خلال هذه المدة<sup>(٢)</sup> . ويجوز للمؤجر أن يطلب صدور أمر أداء ، فيكون هذا الطلب تكليفاً للمستأجر بالوفاء ، وينبغي عن الكتاب المسجل وعن الإعلان على يد محضر . كما يجوز له أن يستصلح أمراً على عريضة بتوقيع الحجز على مقولات المستأجر ، فيغني كذلك توقيع الحجز عن الكتاب المسجل وعن الإعلان على يد محضر<sup>(٣)</sup> .

(١) وما يؤيد أن رفع الدعوى بالأجرة بالطريق العادي لا يفي من التلبية ما سبق أن قضى به من أن « مقاضاة المستأجر بالطريق العادي جعلت له متفوعة في التأخير اعتباراً من ما تنسم به الإجراءات العادية من طابع التيسير » . إذ في إمكان المستأجر طبقاً لهذه الإجراءات العادية اللجوء إلى المحكم ، ودفع الأجرة قبل الحكم نهائياً ( انظر مصر الكلية ٣٠ أكتوبر سنة ١٩٥٤ المحاماة ٣٦ رقم ٤٥٨ ص ١٣٨١ وقد سبقت الإشارة لهذا الحكم في نفس الفقرة في الهامش ) .

(٢) أما إذا رفع دعوى المطالبة بالأجرة ولم يسبق ذلك تكليف بالوفاء ، لم يجز له أن يضمن هذه الدعوى طلب الإخلاء ، لأن هذا الطلب يجب أن يسبقه تكليف بالوفاء وأن تنقضي مدة خمسة عشر يوماً قبل التقدم به إلى القضاء . فلذا حصل تكليف بالوفاء ، وبعد انقضاء خمسة عشر يوماً دفع المؤجر دعوى مطالبة بالأجرة وضمها طلب الإخلاء ، صح ذلك ، وقضت المحكمة أولاً في المطالبة بالأجرة ، فإن بقى في أنها متأخرة في ذمة المستأجر قضت بها للمؤجر ، ثم قضت بإخلاء المين .

(٣) مصر الكلية ٢٨ أكتوبر سنة ١٩٤٥ المحاماة ٢٧ رقم ٢٥٤ ص ٦٣٨ - أول ديسمبر سنة ١٩٥٤ دائرة ١٣ قضية رقم ٢٥٠٠ سنة ١٩٥٤ - ١٤ ديسمبر سنة ١٩٥٧ دائرة ٤ قضية رقم ٢٥٢٥ سنة ١٩٥٧ - عكس ذلك ٩ يناير سنة ١٩٥٤ دائرة ٤ قضية -

ويصدر التكليف بالوفاء من المؤجر ، ويوجه إلى المستأجر . فيصدر من المؤجر ، ولولم يكن مالكا لعين المؤجرة ، كأن يكون صاحب حق انتفاع أو مستأجراً أصلياً أو مؤجراً ملكاً غيره<sup>(١)</sup> ، ولا يكفي صلوره من المالك إذا لم يكن هو المؤجر<sup>(٢)</sup> . فإذا كان المؤجر علة شركاء على الشيوع ، فانه يكفي أن يصدر التكليف من يملك منهم أغلبية الأنصبة ولولم يكن فيهم من أجر من الشركاء<sup>(٣)</sup> . ويوجه التكليف بالوفاء إلى المستأجر ، فإذا مات تعين توجيه

---

رقم ٧٥٥ سنة ١٩٥٢ - وقد قضى بأن توقيع الحيز التحفظي على منقولات المستأجر يقوم مقام التكليف بالوفاء لأن هذا الإجراء أقوى من الإعلان على يد محضر ومن الكتاب المسجل ( مصر الكلية ٤ فبراير سنة ١٩٦١ دائرة أولى لإيجارات قضية رقم ٣٩٩٤ سنة ١٩٦٠ ) . وقضى بأنه إذا كان الحيز يقوم مقام التكليف بالوفاء لأنه أقوى من الإعلان على يد محضر ومن الكتاب المسجل ، إلا أن الحيز المتوقع به دفع الدعوى يحل الدعوى مقامة قبل أوانها ، وكذلك لو رفعت الدعوى بعد الحيز ولكن قبل انتهاء خمسة عشر يوماً ( مصر الكلية ٩ ديسمبر سنة ١٩٦١ دائرة ثانية لإيجارات قضية رقم ٣٧٠٩ سنة ١٩٦١ ) .

( ١ ) مصر الكلية الوطنية ٢٣ سبتمبر سنة ١٩٤٥ الحاماة ٢٧ رقم ٢٥٦ ص ٦٣٨ - وقد يكون نائباً عن المالك ، تولى أو وصى أو قيم أو حارس قضائي له حق قبض الأجرة ( سليمان مرقس في إيجار الأمانن فقرة ٥٩ ص ١٥٢ - محمد كامل مرسى فقرة ٤٥٨ ) .

( ٢ ) مصر الكلية الوطنية ١٣ سبتمبر سنة ١٩٤٥ و ١٨ أكتوبر سنة ١٩٤٥ ( حكان ) الحاماة ٢٧ رقم ٢٥٢ ص ٦٣٧ - ٥ مارس سنة ١٩٥٣ قضية رقم ٣٥٤٥ سنة ١٩٥٣ - لكن إذا بيعت العين المؤجرة كان المالك الجديد جميع حقوق المؤجر فيجوز أن يصدر منه التكليف بالوفاء ( مصر الكلية ٩ يناير سنة ١٩٦١ دائرة أولى لإيجارات قضية رقم ٣٩٦٤ سنة ١٩٦٠ ) .

( ٣ ) ومع ذلك فقد قضى بأنه إذا كانت العين مملوكة لعدة شركاء على الشيوع ، ومؤجرة من بعضهم دون بعض ، تعين أن يصدر التكليف بالوفاء من الشريك المؤجر ، ولا يكفي صلوره من الشريك غير المؤجر ( مصر الكلية أول نوفمبر سنة ١٩٥٣ دائرة ١٢ قضية رقم ٤٢ سنة ١٩٥٣ ) . وهنا الحكم يصح في عهد التقنين المدني القديم ، أما التقنين المدني الجديد فقد جعل للشركاء الذين يملكون أغلبية الأنصبة حق الإدارة ويدخل في ذلك طلب الإخلاء ، وعلى ذلك إذا كان المالك لعين المؤجرة شريكين في الشيوع وكان أحدهما يملك الثلثين والآخر الثلث ، فالتكليف الصادر من الأخير وحده إذا لم يكن هو المؤجر لا يكفي ، ويكفي التكليف الصادر من الأول وحده ولولم يكن مؤجراً ( انظر سليمان مرقس في إيجار الأمانن فقرة ٥٩ ص ١٥٣ - ١٥٤ ) . وقد قضى بأنه لا يكفي توجيه التكليف بالوفاء من المالك غير المؤجر إذا لم يكن نائباً في الإجارة عن باقي شركائه ، وتثبت صفة المؤجر لجميع الشركاء ، فيجوز لأي فرد منهم يملك أغلبية الأنصبة ، أو أحدهم دون اعتراض من يملكون الأغلبية ، أن يستعمل حقوق المؤجر في إنهاء العقد أو طلب فسخه ولولم يكن من بينهم أحد ممن قاموا بإبرام العقد . ولما كان تثابت من عقد البيع الذي استشهد به المدعى أنه لا يملك في العقار إلا ثلثه شيوفاً ، وليس بالأوراق -

التكليف إلى جميع ورثته<sup>(١)</sup> . ويوجه التكليف إلى المقيمين مع المستأجر ولولم يكونوا من ورثته ، وذلك في حالة امتداد الإيجار بحكم القانون لمصلحتهم<sup>(٢)</sup> . ولم يذكر القانون البيانات التي يجب أن تذكر في التكليف بالوفاء . ولكن المفهوم من سياق النص أن يتضمن التكليف تنبيهاً للمستأجر بالوفاء بالتأخير عليه من الأجرة . فيذكر إذن اسم كل من المؤجر والمستأجر ، ويذكر مقدار الأجرة الواجب الوفاء به<sup>(٣)</sup> ، ويطلب من المستأجر الوفاء بهذا المقدار في مدة خمسة عشر

ما يفيد أنه نائب عن شريكه في الملك في إدارة هذا العقار ، كما أنه لم يخلها في الدعوى حتى تسمح المحكمة كليهما في الخصومة ، ولم يقدم في الدعوى ما يقطع بعدم تنازعهما له في دعواه ، وليس هو المؤجر لعين ، كما أنه لم تحصل قسمة العقار وتقع هذه العين في نصيبه ، فيكون التكليف غير كاف ولا ينتج أثره ( مصر الكلية ٢٨ يناير سنة ١٩٦١ دائرة أولى إيجارات قضية رقم ٤٣٠٨ سنة ١٩٦٠ ) .

( ١ ) مصر الكلية ٢٨ نوفمبر سنة ١٩٥٧ دائرة ١٣ قضية رقم ١٩٨٥ سنة ١٩٥٧ .

( ٢ ) سليمان مرقس في إيجار الأماكن فقرة ٥٩ ص ١٥٥ .

( ٣ ) وبخاصة إذا كان هذا المقدار محل نزاع بين المؤجر والمستأجر ، وذلك حتى يتبين للمستأجر المقدار الذي يطالبه المؤجر به ( مصر الكلية ٥ ديسمبر سنة ١٩٥٣ دائرة ٤ قضية رقم ٣٤٤٨ سنة ١٩٥٣ - ٩ يناير سنة ١٩٥٤ دائرة ٤ قضية رقم ٧٥٥ سنة ١٩٥٢ - سليمان مرقس في إيجار الأماكن فقرة ٥٩ ص ١٥٤ ) . وانظر عكس ذلك وأنه يكفي أن يكلف المؤجر المستأجر بالوفاء بالأجرة المستحقة دون أن يذكر مقدارها ، إذ على المستأجر أن يفي بالأجرة المستحقة عليه طبقاً لأحكام القانون وعلم الكافة بالقانون أمر مفروض كامل بمحامي في قانون إيجار الأماكن فقرة ٣٤ ص ٣٠ - مصر الكلية ٢٨ أبريل سنة ١٩٥٥ دائرة ١٢ قضية رقم ٤٤١٩ سنة ١٩٥٤ . ومهما يكن من أمر ، فلا أقل من أن يذكر المؤجر في التكليف عناصر تقدير الأجرة إذا لم يقدوها ، كأن يذكر مثلاً أن المطلوب هو الأجرة المستحقة من شهر كذا أو شهر كذا .

وفرى أنه إذا ذكر المؤجر في التكليف مقدار الأجرة الذي يعتقد أن ذمة المستأجر مشغولة به كان التكليف صحيحاً ، حتى لو ثبت بعد ذلك أن المقدار الواجب دفعه أقل من المقدار المذكور في التكليف . وفي هذه الحالة يمرض المستأجر ، كما قلنا ، المقدار الذي يعتقد هو أنه مستحق في ذمته . ثم ثبت المحكمة في النزاع ، فإن رأت أن المقدار الواجب دفعه هو ما ذكره المؤجر قضت له به ، وحسكت بالإخلاء إذا تبين عا أن منازعة المستأجر في هذا المقدار كانت غير جدية ، وإلا رفضت دعوى الإخلاء ، وهذا حل حسب الرأي الذي نذهب إليه . وإن رأت أن المقدار الواجب دفعه هو ما ذكره المستأجر ، رفضت دعوى الإخلاء في موضوعها لافي شكلها إذا ثبت أن منازعة المؤجر في هذا المقدار كانت جدية ، وإلا رفضتها من حيث الشكل . ومع ذلك فقد قضى بأنه إذا كان الثابت من عقد الإيجار أن الأجرة الشهرية هي ١٣٥ قرشاً بما في ذلك الزيادة القانونية ، فالنص المضمن تكليفاً بوفاء الأجرة على أساس أنها ١٥٠ قرشاً يقع باطلاً ( مصر الكلية ٢٠ ديسمبر سنة ١٩٥٦ دائرة ١٣ قضية رقم ٣٨٩٣ سنة ١٩٥٦ ) .

يوماً من وصول التكليف إليه . وليس من الضروري أن يذكر تكليف بالإخلاء ، ولا أن دعوى الإخلاء سترفع ، إذا لم يتم المستأجر بالوفاء<sup>(١)</sup> .

## ٦٤٢ - المرحلة الثانية - انقضاء خمسة عشر يوماً من وقت التكليف

دوره وفاء : وبعد أن يتم التكليف بالوفاء تدخل إجراءات الإخلاء مرحلتها الثانية . وهذه المرحلة هي انقضاء خمسة عشر يوماً من وقت وصول التكليف إلى المستأجر دون أن يقوم هذا بالوفاء . ولا يجوز الدخول في المرحلة الثالثة قبل انتهاء المرحلة الثانية ، أي لا يجوز رفع دعوى الإخلاء قبل انقضاء مدة الخمسة عشر يوماً من وقت التكليف بالوفاء ، وإلا كانت الدعوى غير مقبولة لرفعها قبل الأوان . ونحسب مدة الخمسة عشر يوماً من وقت وصول التكليف بالوفاء إلى المستأجر ، على أية طريقة حصل هذا التكليف<sup>(٢)</sup> . ولا يحسب يوم وصول التكليف إلى المستأجر . وتضاف مواعيد المسافة إذا كان الوفاء بالأجرة واجباً في موطن المؤجر<sup>(٣)</sup> . وينقضي الميعاد بانقضاء اليوم الأخير منه (م ٢٠ مرافعات)<sup>(٤)</sup> .

(١) مصر الكلية ٢٨ أبريل سنة ١٩٥٥ دائرة ١٢ قضية رقم ٤٤١٩ سنة ١٩٥٤ - سليمان مرقس في إيجار الأماكن ققرة ٥٩ ص ١٥٢ . وقد قضى بأنه لا يشترط إلا بيان الأجرة المتأخرة المستحقة ، ولا يشترط أن يتضمن التنبيه تكليفاً بالإخلاء أو تعديداً مدة السداد (مصر الكلية ٢٥ فبراير سنة ١٩٦١ دائرة أول إيجارات قضية رقم ١٨٧ سنة ١٩٦١) .

(٢) وإذا تعددت أوراق التكليف بالوفاء ، لم يعد إلا بالورقة الأخيرة ، فتسخ هذه ما قبلها ، وتكون هي وحدها محل الاعتبار عند حساب مدة الخمسة عشر يوماً (مصر الكلية ٢٦ مايو سنة ١٩٥٦ دائرة ٤ قضية رقم ١٣٩٩ سنة ١٩٥٦ - سليمان مرقس في إيجار الأماكن ققرة ٦٠ ص ١٥٨) . ويرتب على ذلك أن دعوى الإخلاء يجب أن ترفع بعد انقضاء خمسة عشر يوماً من وقت التكليف الأخير ، ولو رقت قبل ذلك ، ولو بعد انقضاء خمسة عشر يوماً من وقت تكليف سابق على هذا التكليف الأخير ، كانت غير مقبولة ، لأن المستأجر اعتد على مدة التكليف الأخير بعد أن نسخ هذا التكليف التكليف الذي سبقه (مصر الكلية ٧ يونيو سنة ١٩٥٣ دائرة ١٢ قضية رقم ١٠٨٠ سنة ١٩٥٣ - ٢٧ نوفمبر سنة ١٩٥٤ الحامدة ٣٦ رقم ٥٥٩ ص ١٣٨١ - سليمان مرقس في إيجار الأماكن ققرة ٦٠ ص ١٥٨) .

(٣) كامل محمد بلوى في قانون إيجار الأماكن ققرة ٣٧ .

(٤) ولما كان الميعاد ميعاد وفاء وليس ميعاداً لا تخاذ إجراء قانوني ، فإنه لا يعد إن جازف آخر يوم فيه يوم حلة . وذلك ما لم يثبت أن الدائن امتنع عن قبض الأجرة في هذا اليوم الأخير وتعين على المستأجر أن يرضى الأجرة عرضاً حقيقياً ، فيستد الميعاد إلى أول يوم عمل يمكن فيه العرض والإبلاع (كامل محمد بلوى في قانون إيجار الأماكن ققرة ٣٦) .

فإذا لم يف المستأجر بالأجرة المتأخرة حتى انقضى الميعاد محسوباً على هذا النحو ، فعند ذلك يجوز للمؤجر رفع دعوى الإخلاء<sup>(١)</sup> كما سبق القول .

ويخلص من ذلك أن طلب الإخلاء لا يكون مقبولا إذا وفي المستأجر الأجرة المتأخرة في أي يوم حتى نهاية اليوم الخامس عشر<sup>(٢)</sup> . فإذا كانت الأجرة واجبة الدفع في موطن المستأجر ، فيبدو أن على المؤجر بعد إرسال التكليف بالوفاء أن يسعى إلى المستأجر ، بنفسه أو بوكيل عنه يفوضه في قبض الأجرة كبواب العمارة مثلاً ، ويكفي في ذلك أن يمر على المستأجر في موطنه . والغالب أن يكون هو نفس المكان المؤجر . مرة واحدة قبل غروب شمس اليوم الخامس عشر . فإذا لم يجد الأجرة حاضرة أشهد على ذلك من يحضره لهذا الغرض حتى يستطيع إثبات علم وفاء المستأجر بالأجرة في الميعاد ، وعند ذلك يعد المستأجر متخلفاً عن دفع الأجرة ويجوز للمؤجر أن يرفع دعوى الإخلاء<sup>(٣)</sup> . أما إذا كانت الأجرة واجبة الدفع في موطن المؤجر ، أوردى المستأجر أن يدفعها في هذا الموطن ، فإنه يجوز دفعها بتسليمها إلى المؤجر أو إلى من له صفة في قبضها عنه ، فإن امتنع هذا من تسلمها عرضها عليه عرضاً حقيقياً على يد محضر ثم تودع خزائن المحكمة . ويجوز كذلك للمستأجر أن يرسل الأجرة للمؤجر بحوالة بريديّة<sup>(٤)</sup> ، ولكن لا يكفي في إثبات

(١) حتى لو لم تكن مدة الإيجار الأصلية قد انقضت كما سبق القول (مصر الكلية ١٩ فبراير سنة ١٩٥٥ المحاماة ٣٠ رقم ٢٧٨ ص ٥٠٨) - هذا وقد يتضرر على المستأجر الوفاء بالأجرة المتأخرة في الميعاد القانوني لقوة قاطعة ، كما إذا مات المؤجر ولم يتمكن المستأجر من معرفة الورثة الذين انحصر إرثه فيهم ونصيب كل منهم ، فعند ذلك يوفى المستأجر بالأجرة بمجرد طمعه بالورثة ولو بعد انقضاء الميعاد القانوني (مصر الكلية ٤ يناير سنة ١٩٥٨ دائرة ٤ قضية رقم ٢٦٦٣ سنة ١٩٥٧ - سليمان مرقس في إيجار الأماكن ققرة ٦٠ ص ١٥٨) .

(٢) وإذا قام المستأجر بدفع الأجرة لقلم المحضرين في الميعاد القانوني ، ولكن المحضر لم يعرضها على المؤجر إلا بعد فوات هذا الميعاد ، فإن المستأجر يعتبر قد وفى بالأجرة المتأخرة (مصر الكلية ١٥ فبراير سنة ١٩٥٨ دائرة ٤ قضية رقم ٢٧٥٦ سنة ١٩٥٧) .

(٣) وقد قضى بأنه لما كان من المقرر قانوناً أن الوفاء بالأجرة يحصل في موطن المستأجر ، فإن المؤجر يعتبر متمتاً إذا ما أحجم دون مبرر مقبول عن صرف الأجرة المرسلة إليه بحوالة برديّة ، ويكون المستأجر عذراً واضحاً في حبس الأجرة المستحقة إلى أن يطلبها المؤجر في موطنه (مصر الكلية ١٥ أكتوبر سنة ١٩٥٥ دائرة ١٤ رقم ٢٠٤٩ سنة ١٩٥٥) .

(٤) مصر الكلية ٢١ أكتوبر سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ رقم ٨٢٩ سنة ١٩٥٣ - ٢٦ فبراير سنة ١٩٥٩ دائرة ١٣ رقم ٥٠٤٣ سنة ١٩٥٨ - ٢٣ أبريل سنة ١٩٥٩ دائرة ١٣ -



دفع الأجرة في هذه الحالة أن يبرز المستأجر كعب الحوالة البريدية إذا أنكر المؤجر قبض الأجرة ، بل يتعين على المستأجر أن يثبت أن قيمة الحوالة قد صرفت إلى المؤجر وذلك عن طريق شهادة رسمية بذلك من مصلحة البريد (١) .

ويلاحظ أنه إذا كان التكليف بالوفاء شاملاً ما استحق من الأجرة حتى تاريخ التكليف وما سيستحق منها إلى يوم الوفاء ، تعين في هذه الحالة أن يوفى المستأجر الأجرة المستحقة إلى يوم الوفاء (٢) .

— وتم ٢٥٦٨ سنة ١٩٥٨ — سليمان مرقس في إيجار الأماكن ققرة ٦٠ ص ١٥٧ — وقد قضى بأنه « وإن كان الوفاء بطريق الحوالات البريدية لا يقوم مقام العرض القانوني والإيداع الذي جعله القانون طريقاً لوفاء والإبراء ، إلا أن المحكمة ، وهي بسبيل الفصل في هذه الدعوى وهي دعوى إخلاء التأخير في سداد الأجرة ، إنما تستوصي هدف المشرع وحسن التنية في المعاملات . هذا فضلاً عن أن القانون أجاز الإعلان بطريق البريد في بعض الحالات وجعله يقوم مقام الإعلان على يد محضر ، كل ذلك رغبة من المشرع في التسهيل والتيسير على المتقاضين مادام الهدف هو وصول صاحب الحق إلى حقه . لما كان ذلك وكان المدعى عليه قد أرسل حوالة بريدية إلى المصلحة الثانية بالأجرة المستحقة لما من شهر فبراير سنة ١٩٥٧ ، وهي طريقة متعارف عليها بين الناس توفيراً للجهد والمال والوقت ، فإنه يكون قد ظهر من جانب المدعى على الأقل أنه لا يسعى بالمؤجر صفاً ولا يريد حبس الحق عن صاحبه ، بل هو يلجأ إلى طريق سريع لإبراء ذمته » . (مصر الكلية ١٥ مارس سنة ١٩٥٨ دائرة ٤ قضية رقم ٧٦٤ سنة ١٩٥٧) . وقضى كذلك . بأنه إذا أثبت المستأجر أنه أرسل إلى المدعى الأجرة المستحقة بحوالة بريدية قبل التنية عليه . ورفض المدعى تسلمها ، فلا يمكن القول بأن المدعى عليه قد تأخر في سداد الأجرة (مصر الكلية ٢٩ مارس سنة ١٩٥٨ دائرة ٤ قضية رقم ٣٠٧٧ سنة ١٩٥٧) . وانظر عكس ذلك وأنظره بطريق الحوالة البريدية لا يستلزم به إذ أن القانون قد رسم طريقاً قانونياً لإبراء الذمة في حالة رفض الدائن تسلم الدين وهو العرض الرسمي والإيداع مصر الكلية ٢ ديسمبر سنة ١٩٥٤ دائرة ١٣ قضية رقم ٢٤٤٨ سنة ١٩٥٤ — ١٤ ديسمبر سنة ١٩٥٧ دائرة ٤ قضية رقم ٢٥٢٥ سنة ١٩٥٧ .

(١) مصر الكلية ١٦ فبراير سنة ١٩٥٧ دائرة ٤ قضية رقم ٣٢٤٢ سنة ١٩٥٦ . هذا هو الذي يتفق مع القواعد العامة ، فإن الوفاء بطريق شيك أو حوالة بريدية أو تحويل لحساب جار لا يكون ميراثاً لقمة إلا إذا تسلم الدائن فعلاً المستحق له من الصرف أو من مصلحة البريد أو حولت القيمة لحسابه الجاري (استئناف غخط ١٥ فبراير سنة ١٨٩٤ م ٦ ص ١٦٩ — ١٨ يناير سنة ١٩٠٠ م ١٢ ص ٩٣) . وذلك ما لم يثبت المستأجر أن المؤجر قد امتنع عن تسلم الحوالة أو عن صرفها دون مرور محقول (انظر المالح السابق) .

(٢) انظر آنفاً ققرة ٦٣٨ في المالح — أما إذا كان التكليف بالوفاء لا يشمل إلا ما استحق من الأجرة حتى تاريخ التكليف ، فإنه لا يتعين على المستأجر إلا الوفاء بذلك وحده (مصر الكلية الوطنية ٧ يونيو سنة ١٩٠٥ المعلقة ٢٧ رقم ٢٥٢ ص ٦٣٧) . فإذا كانت الأجرة —

**٦٤٣ - المرحلة الثالثة - رفع دعوى الإخلال :** فإذا انقضى اليوم الأخير من الميعاد القانوني دون أن يوفى المستأجر بالأجرة المتأخرة، جاز للمؤجر ابتداء من اليوم التالي لانقضاء الميعاد أن يرفع دعوى الإخلال<sup>(١)</sup>، حتى لو عرض المستأجر الدفع قبل رفع الدعوى ما دام العرض لم يحصل إلا بعد انقضاء الميعاد القانوني<sup>(٢)</sup>. ومن باب أولى لو عرض المستأجر الأجرة في الجلسة لا يقبل هذا

= تدفع مقدماً في أول كل شهر، وحصل التكليف بالوفاء في ١٦ يناير مثلاً، وجب على المستأجر أن يوفى بأجرة شهر يناير كله لأن هذه الأجرة مستحقة وقت التكليف بالوفاء. وإذا شل التكليف الأجرة التي تستحق إلى يوم الوفاء، لم يجب هنا أيضاً إلا الوفاء بأجرة شهر يناير كله بفرض أن المستأجر قد وفى الأجرة في آخر يوم من الميعاد أي في يوم ٣١ يناير، لأن هذه هي الأجرة المستحقة حتى يوم الوفاء. ولو كان التكليف حصل في ٢٠ يناير مثلاً بدلاً من ١٦، وكانت تشمل الأجرة التي تستحق إلى يوم الوفاء، وكان الوفاء يوم ٣ فبراير مثلاً، وجب على المستأجر أن يوفى بأجرة شهر يناير وأجرة شهر فبراير كاملتين لأن هذا هو المستحق عليه يوم الوفاء. (١) ولا يشترط أن يسبق ذلك تنبيه بالإخلال (مصر الكلية ٢٢ أكتوبر سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ قضية رقم ٢٢٧٩ سنة ١٩٥٣) - ولم يحدد القانون ميعاداً لرفع الدعوى لا يجوز رفضها بعد انقضائه. لكن سكوت المؤجر عن رفضها مدة طويلة قد يجعل على أنه نزول نسبي من حقه في طلب الإخلال، إذ أن هذا الطلب حق له يجوز أن يزل عنه صراحة أو ضمناً. ويعتبر نزولاً ضمناً أيضاً عن هذا الحق قبول المؤجر الأجرة بعد انقضاء الميعاد القانوني أو أثناء نظر دعوى الإخلال، إذا هو لم يحتفظ بحقه في الإخلال عند قبول الأجرة.

(٢) ويقطع في ذلك ماورد في التقرير الأول للجنة العدل بمجلس الشيوخ عند نظرها للقانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧، فقد جاء فيه: «كما رأيت اللجنة، مناعاً للبس بالنسبة لفقرة ٦ من هذه المادة (٢٢)، أن النص صريح في وجوب ألا يقبل الوفاء بالأجرة بعد الخمسة عشر يوماً المنصوص عليها فيها». وفي قضية إخلال متأخر في سداد الأجرة عرض المستأجر الأجرة حل المؤجر بعد انقضاء ١٥ يوماً من تاريخ التكليف بالوفاء فتسلمها المؤجر، ومع ذلك قضت المحكمة بأنه لا عبرة بهذا العرض طالما أنه تم بعد انقضاء الخمسة عشر يوماً التالية لتكليف بوفاء الأجرة، وحكمت بالإخلال (مصر الكلية ٢٣ يناير سنة ١٩٦١ دائرة أولى إيجارات قضية رقم ٣٧٨٩ سنة ١٩٦٠). وانظر أيضاً في هذا المعنى مصر المختلطة ١٦ أبريل سنة ١٩٤٦ م ٥٨ ص ١٠٦ - مصر الكلية ٣٠ أكتوبر سنة ١٩٥٤ الهامة ٣٦ رقم ٤٥١ ص ١٢٨١ - ٣٠ يناير سنة ١٩٥٥ قضية رقم ٤٧٤١ سنة ١٩٥٤ - ٢٠ مارس سنة ١٩٥٥ قضية رقم ٧٦٧ سنة ١٩٥٥ - ٥ أبريل سنة ١٩٥٨ قضية رقم ٢٣٢٠ سنة ١٩٥٧ - ١٧ فبراير سنة ١٩٦٠ دائرة ٥٢ قضية رقم ٥٦٨ سنة ١٩٥٩ - ١٢ يونيو سنة ١٩٦١ دائرة ثانية إيجارات قضية رقم ٢١٠٨ سنة ١٩٦١ - وقد قضى في نفس المعنى بأن مهلة الخمسة عشر يوماً الممنوحة للمستأجر من تاريخ تكليفه بالوفاء هي مهلة حتمية، فتي انقضت فقد نشأ حق المؤجر في طلب الإخلال ولو وفي المستأجر الأجرة بعد ذلك (مصر الكلية ٤ نوفمبر سنة ١٩٥٩ دائرة ٥٢ قضية =

« رقم ٢٢٨١ سنة ١٩٥٩ ) ، وذلك حتى لو ادعى المستأجر أنه دفع ٨٠ جنياً في إصلاحات ويحق له خصمها من الأجرة فلا يكون إذن متأخراً في دفع الأجرة ، وقد قالت المحكمة إنه كان يتعين على المستأجر دفع الأجرة المستحقة عليه ثم يطالب المؤجرة بقيمة الإصلاحات التي أجراها ، وأول الأجل يلتزم نص المادة ٥٦٨ متى فينذر المؤجرة بالقيام بالإصلاحات فإذا تأخرت حصل على ترخيص من القضاء بإجرائها بنفسه ، وليس له قانوناً أن يقوم بنجم قيمة الإصلاح من الأجرة من تلقاء نفسه ( مصر الكلية ٢٥ نوفمبر سنة ١٩٥٩ دائرة ٥٢ قضية رقم ٢٥١١ سنة ١٩٥٩ ) . وقضى في نفس المعنى ولكن في الظروف الآتية : عرض المستأجر الأجرة عرضاً قانونياً في اليوم التالى مباشرة لانهاء مهلة الخمسة عشر يوماً ، قضت المحكمة بأن هذا العرض صحيح ويمنع من الحكم بالإخلاء ، لأنه تبين أن المستأجر قد أرسل خطاباً للمؤجر يحذره فيه بأن المؤجر كان قد تمود الحضور أو إرسال وكيله لتسلم الأجرة ، فلا تخلف من ذلك وأرسل إقراراً للمستأجر بالمداد رد عليه المستأجر باستعداده للدفع وطلب من محامى المؤجر إخطاره من العنوان الحقيقي للمؤجر ، ثم عرض الأجرة عليه عرضاً قانونياً في اليوم التالى لانهاء المهلة ٥ فامتنت زوجته عن تسلمها ، فأودعها خزانة المحكمة ، ومع مراعاة أن العرض تم على يد محضر من محكمة بريدة عن موطن المستأجر ( محكمة قليبوب ) نظراً لإقامة المؤجر في دائرتها ( مصر الكلية ٢٥ نوفمبر سنة ١٩٥٩ دائرة ٥٢ رقم ٣٦٩٧ سنة ١٩٥٩ ) . وانظر أيضاً في هذا المعنى كامل محمد بدوى في قانون إيجار الأماكن فقرة ٤٠ - ٤١ ، ويقول بحق : « على أنه ليس يتمتع على المؤجر أن يستوفى الأجرة بعد فوات الخمسة عشر يوماً لما في امتناعه من دفعه لحقه ، وله رغم ذلك طلب إخلاء المستأجر لتخلفه من الوفاء في خلال الخمسة عشر يوماً المذكورة . وقد قضت أن على المؤجر أن يحاط عند قبضه للأجرة بانهاء المهلة فيحفظ عند القبض بحقه في الإخلاء ، حتى لا يؤول قبوله القبض دون هذا التحفظ بأنه نزول ضمنى عن دعوى الإخلاء ( انظر آلفاً نفس الفقرة في الهامش ) .

وانظر عكس ذلك وأنه يجوز للمستأجر أن يوفى الأجرة المتأخرة حتى بعد انقضاء المهلة القانوني مادامت دعوى الإخلاء لم ترفع ، بل يستلج الوفاء إلى يوم إعلان طلب الإخلاء ، أما بعد إعلان هذا الطلب فلا يكون الوفاء بالأجرة المتأخرة مانعاً من الإخلاء : مصر الكلية ١٧ سبتمبر سنة ١٩٥٥ دائرة ٤ قضية رقم ٢٤٣١ سنة ١٩٥٥ - ١٤ أبريل سنة ١٩٥٦ دائرة ٤ قضية رقم ٢٧٠٧ سنة ١٩٥٥ - ٢٥ نوفمبر سنة ١٩٥٦ دائرة ١٣ قضية رقم ٣٤٦٩ سنة ١٩٥٦ - ٢٦ فبراير سنة ١٩٥٩ دائرة ١٣ قضية رقم ٥٠٤٣ سنة ١٩٥٨ - ١٩ مارس سنة ١٩٥٩ دائرة ١٣ قضية رقم ٢٩٣٧ سنة ١٩٥٨ - ٢٣ أبريل سنة ١٩٥٩ دائرة ١٣ رقم ٥٠٤٤ سنة ١٩٥٨ . وقد قضى في نفس هذا المعنى العكسي بأن المشرع لم يحدد مبادىً يتعين فيه تقديم طلب الإخلاء ، فيجوز ذلك للمؤجر في أى وقت ابتداء من اليوم السادس عشر من تاريخ تكليف المستأجر بالأداء على أن يقدم للطلب قبل أن يقوم المستأجر بوفاء الأجرة المستحقة . وتأخر المؤجر في إقامة الدعوى يعتبر قبولاً منه بإمهال المستأجر طوال المدة التي تنقضى إلى حين إقامة الدعوى . فإذا انتهز المستأجر فرصة هذا التأخر فوفى الأجرة سقط حق المؤجر في طلب الإخلاء استناداً إلى انقضاء الخمسة عشر يوماً من تاريخ الإقرار . ذلك لأن حق الإخلاء المتأخر في الأجرة هو من الحقوق الشخصية للمؤجر غير المتصلة بالنظام العام ٥ وله أن ينزل عن هذا الحق وأن يمدد إمهال المستأجر الوفاء صراحة أو ضمناً . ولا بأس على المستأجر -

العرض<sup>(١)</sup> . ولا يجوز للموثر رفع دعوى الإخلاء قبل انقضاء الميعاد القاننى ، وإلا كانت الدعوى غير مقبولة لرفضها قبل الأوان كما سبق القول ، وتقضى المحكمة بعدم القبول من تلقاء نفسها فى أية حالة كانت عليها الدعوى . والعبرة فى ذلك بتاريخ تقديم الطلب لا بتاريخ إعلانه إلى الخصم ، لأن الدعوى تعتبر قد تم رفعها منذ تقديم الطلب<sup>(٢)</sup> . فلو قدم الموثر طلب الإخلاء قبل انقضاء الميعاد القانونى ، كانت الدعوى غير مقبولة ، حتى لو كانت الجلسة المعنية لنظر الطلب أو كان إعلان المستأجر به بعد انقضاء الميعاد<sup>(٣)</sup> .

والموثر الذى صدر منه التكليف بالوفاء هو الذى يرفع دعوى الإخلاء ، وقد قلنا أنه قد يكون غير مالك للعين كأن يكون صاحب حق انتفاع أو مستأجراً أصلياً أو موثراً لملك غيره . وقدنا أيضاً أنه إذا كان الموثر عدة شركاء فى الشروع ، فإن من يملك منهم أغلبية الأنصبة يصحح أن يصدر منه التكليف بالوفاء<sup>(٤)</sup> . ويصح كذلك أن يرفع دعوى الإخلاء ، فإذا رفضها من لا يملك أغلبية

صلنا اطمان إلى هذا الإهمال النفسى متأخر عن الوفاء إلى الوقت الذى يعلم فيه علماً حقيقياً أو رغبياً بانقضاء المهلة الممتدة ، وهذا العلم لا يؤكده إلا إعلانه بطلب الإخلاء . وقد استقر قضاء هذه الدائرة على أن الوفاء الحاصل يوم إعلان صحيفة الدعوى يعتبر حاصلًا فى حدود المهلة التى منحت للمدعى عليه ضماناً نتيجة لتأخر رفع الدعوى . وإن كان تقديم الطلب إلى قلم الكتاب مشفوعاً بالرسم المقرر يعد دليلاً على إنهاء المؤثر للإهمال النفسى ، فإن أثر هذا الإنهاء لا يسرى فى حق المستأجر إلا من وقت العلم به ، ولهذا يكون بمنجاة عن الإخلاء إذا سدد الأجرة قبل إعلانه بالدعوى (مصر الكلية ٢٨ يونيه سنة ١٩٦١ دائرة ثانية لإجارات قضية رقم ١٨٩٦ سنة ١٩٦١ : فى هذه القضية عرض المستأجر الأجرة الساعة الثانية عشرة ظهراً ، وأعلنت دعوى الإخلاء الساعة الثانية بعد ظهر نفس اليوم) . وانظر فى نفس هذا المعنى للملكى سليمان مرقس فى إيجار الأماكن فقرة ٦١ ص ١٥٩ - ص ١٦١ - منصور مصطفى منصور فقرة ٢٠٩ ص ٥٤٢ - محمد لبيب شهب فقرة ٢٥٩ .

(١) مصر الكلية ٢٦ يونيه سنة ١٩٦١ دائرة ثانية لإجارات قضية رقم ٢٣٦٥ سنة ١٩٦١ . وقد قضى بأن إرسال الأجرة بعد إقامة الدعوى وقبول المؤجرة الخطاب والشيك الذى يتضمنه لا يسقط حقها فى طلب الإخلاء (مصر الكلية ١٦ سبتمبر سنة ١٩٦١ دائرة ثانية لإجارات قضية رقم ٢٦٢١ سنة ١٩٦١) .

(٢) مصر الكلية ٢٦ مايو سنة ١٩٥٦ دائرة ٤ قضية رقم ١٣٩٩ سنة ١٩٥٦ .

(٣) وحتى لو ثبت أن المستأجر يثق متخلفاً عن الدفع إلى ما بعد انقضاء الميعاد وإلى ما بعد رفع الدعوى (انظر كامل محمد بلوى فى قانون إيجار الأماكن حيث يشير فى ص ٣٧ - ص ٣٨ إلى حكم من محكمة مصر الكلية منشور فى المأماة ٣٦ رقم ٤٦٠) .

(٤) انظر أنفاً فقرة ٦٣٨ .

الانصبه لم تكن الدعوى مقبولة<sup>(١)</sup> . وكما يجوز لمن صدر منه التكليف بالوفاء رفع دعوى الإخلاء ، كذلك يجوز رفع هذه الدعوى ممن يخلفه ، من خلف عام كوارث أو خلف خاص كشر للعين المؤجرة<sup>(٢)</sup> .

وترفع دعوى الإخلاء إلى المحكمة الكلية المختصة بموجب أحكام التشريع الاستثنائي<sup>(٣)</sup> ، لا إلى المحكمة المختصة بحسب أحكام القانون العام ويغلب أن تكون هي المحكمة الجزئية أو محكمة الأمور المستعجلة . وترفع وفقاً للإجراءات الخاصة التي رسمها التشريع الاستثنائي ، ويكون الحكم فيها غير قابل لأي طعن<sup>(٤)</sup> ، وسيأتي تفصيل كل ذلك فيما يلي .

(١) مصر الكلية ١٥ مارس سنة ١٩٥٧ قضية رقم ٧٦٤ سنة ١٩٥٧ - ٢٢ مارس سنة ١٩٥٨ دائرة ٤ قضية رقم ١٧٦١ سنة ١٩٥٧ .

(٢) انظر عكس ذلك وأن المشتري لعين المؤجرة يكون محالاً له بالأجرة المتأخرة البائع وليس مؤجراً فلا يحق له طلب الإخلاء الإسكندرية المختلطة ٢١ فبراير سنة ١٩٤٦ م ٥٨ ص ٥٧ - سليمان مرقس في إيجار الأماكن بقرة ٦١ ص ١٦١ - ص ١٦٢ . ويبدو أن المشتري لعين المؤجرة محال له ، لا بالأجرة المتأخرة فحسب ، بل أيضاً بدعوى الإخلاء . وهو قد حل محل المؤجر في الأجرة المتأخرة وفي ضماناتها ، ومن هذه الضمانات طلب الإخلاء ، حتى لو أن العين يمتد بهد التكليف بالوفاء ، سواء قبل انقضاء مهلة خمسة عشر يوماً ، أو بعد انقضاءه ، فإن المشتري يحل محل البائع ويستفيد من التكليف الذي صدر منه ويستطيع أن يؤسس عليه طلب الإخلاء . ويخلص من ذلك أنه إذا كان مهلة خمسة عشر يوماً لم ينقض ، جاز للمتأجر أن يوفى الأجرة المتأخرة المشتري لا البائع .

(٣) وافتراض أنه لا يوجد ما يمنع المؤجر ، قبل انقضاء مدة الإيجار الأصلية ، إذا تأخر المتأجر عن دفع الأجرة ، من أن يسلك الطريق العادي ويرفع دعوى الفسخ أمام المحكمة المختصة بحسب القواعد العامة ، كأنه يرفضها أمام القضاء المستعجل إذا وجد في عقد الإيجار شرط فسخ وجعل الفسخ من اختصاص قاضي الأمور المستعجلة ( انظر في هذا المعنى مصر مستعجل ٢٣ يناير سنة ١٩٥٦ قضية رقم ٥٥٤ سنة ١٩٥٦ - سليمان مرقس في إيجار الأماكن بقرة ٦١ ص ١٦١ حاشي ١ ) . ويكون الحكم في هذه الحالة قابلاً للطعن فيه وفقاً لقواعد العامة . ويخلص من ذلك أن المؤجر ، أثناء سريان مدة الإيجار الأصلية ، طريقتين لفسخ العقد إذا تأخر المتأجر عن دفع الأجرة : الطريق الاستثنائي الذي رسمته التشريعات الاستثنائية ، والطريق العادي الذي تروته القواعد العامة . أما بعد أن يمتد الإيجار بحكم القانون ، فلا يوجد أمام المؤجر إلا الطريق الاستثنائي وحده .

(٤) وإذا صدر حكم برفض دعوى الإخلاء بناء على سبب لا يستند إلى حكم وارد في التشريعات الاستثنائية بل إلى القواعد العامة ، كما إذا أثبت المتأجر أنه تمك لعين المؤجرة فالتفتى الإيجار وأصبحت الأجرة غير مستحقة ، جاز للطعن في الحكم وفقاً لقواعد العامة ( نقض مدني ٢٠ نوفمبر سنة ١٩٥٢ الحامدة ٣٤ رقم ٤٤٣ ص ١٠٤٥ ) . وانظر سليمان مرقس في إيجار الأماكن بقرة ٦١ ص ١٦١ حاشي ٢ .

ويتعين على المحكمة أن تقضى بالإخلاء متى ثبت لها أن المستأجر لم يوف بالأجرة المتأخرة في الميعاد الذي عينه القانون ، ما دامت هذه الأجرة لم تكن محل نزاع جدي وما دام لم يثبت لها أن المستأجر عرض الأجرة على المؤجر ولو عرضاً ودياً<sup>(١)</sup> . ولا يجوز أن يكون طلب الإخلاء محل تقدير للمحكمة تجيب المؤجر إليه أو لا تجيب ، فإن هذه السلطة التقديرية قد منحت للقاضي في دعوى القسح التي تستند إلى القواعد العامة ، لا في دعوى الإخلاء التي تستند إلى أحكام التشريع الاستثنائي . والسبب في ذلك أن التشريع الاستثنائي قد منح للمستأجر مزايا علة ، وأجاز له البقاء في العين المؤجرة بعد انقضاء مدة الإيجار الأصلية طوال المدة التي يريد بها بأجرة مخفضة ، ومنحه في الوفاء بالأجرة ميعاد خمسة عشر يوماً من وقت التكليف بالوفاء وهي مهلة تشريعية تقوم مقام المهلة القضائية . وفي مقابل هذه المزايا فرض عليه التزامات تشدد في أخذها بها حتى لا يضار المؤجر بأكثر مما قصد إليه المشرع ، وعلى رأس هذه الالتزامات الالتزام بدفع الأجرة في الميعاد القانوني . فإذا أخل المستأجر بهذا الالتزام لم يسع للقاضي ، وهو في صدد تطبيق تشريع استثنائي وازن موازنة دقيقة بين حقوق

---

(١) وقد رفض طلب الإخلاء لأن تأخر المستأجر في سداد الأجرة كان يسبب وجود خلاف حول تخفيض الأجرة بنسبة ١٠٪ طبقاً لتشريع سنة ١٩٥٢ (مصر الكلية ١٠ ديسمبر سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ رقم ١٦١٩ سنة ١٩٥٣) . ويبدو أن جدية النزاع هنا غير كافية ، فقد كان على المستأجر أن يسد الأجرة المتفق عليها في عقد الإيجار ثم يرفع دعوى بتخفيض الأجرة وباسترداد ما دفع منها زائداً (انظر في هذا المعنى مصر الكلية ٦ ديسمبر سنة ١٩٥٤ دائرة ١٢ قضية رقم ٣٤٣٥ سنة ١٩٥٤ - ١٧ يونيو سنة ١٩٦١ دائرة ثانية لإيجارات قضية رقم ٢٤٣٠ سنة ١٩٦٠ - وانظر عصام الدين حواس في قضاء الإيجارات ص ١٧ - ص ١٩) . وإذا كان النزاع على الأجرة قد صنى بحكم ، لم يعد للمستأجر بعد ذلك أن يستند إلى هذا النزاع لتأخر في الدفع (مصر الكلية أول ديسمبر سنة ١٩٥٤ دائرة ١٣ رقم ٣٧١٥ سنة ١٩٥٣) . ولا يحق للمستأجر أن يمتنع عن دفع الأجرة التي كان ينبغيها المورث بحجة أن الوارث يطالب بأجرة أزيد (مصر الكلية ٢٨ أبريل سنة ١٩٥٥ دائرة ١٢ رقم ٤٤١٩ سنة ١٩٥٤) .

ويتبين مما قدمناه أننا نخالف ما ذهب إليه كثير من المحاكم في أمرين : (أولاً) إذا عرض المستأجر الأجرة في الميعاد القانوني ولو عرضاً ودياً وأثبت ذلك لم يحكم عليه بالإخلاء ، ولا ضرورة للعرض الرسمي . (ثانياً) إذا قام نزاع جدي على الأجرة وكان هذا النزاع هو السبب في تأخر المستأجر عن دفعها ، لم يحكم بالإخلاء بشرط أن يمرض المستأجر المقدار الذي لا يتنازع فيه ، ويمكن أيضاً أن يودع المقدار المتنازع فيه خزنة المحكمة لحين البت في النزاع تدليلاً على حسن نية .

المستأجر والتزاماته ، إلا أن يحكم بفسخ الإيجار وبإخلاء العين المؤجرة ، دون أن تكون له أية سلطة تقديرية في ذلك <sup>(١)</sup> .

وإنما تكون له السلطة التقديرية في منح أجل للمستأجر في تنفيذ الحكم بالإخلاء ، فيجوز للقاضي تطبيقاً للمادة ٢/٣٤٦ مدني ، أن ينظر المستأجر إلى أجل معقول ينفذ فيه الحكم بالإخلاء ، إذا استدعت حالته ذلك ولم يلحق المؤجر من هذا التأجيل ضرر جسيم <sup>(٢)</sup> .

(١) مصر الكلية ١٢ مارس سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ قضية رقم ٧٥ سنة ١٩٥٣ - ١٠ ديسمبر سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ قضية رقم ٢٦٠٢ سنة ١٩٥٣ - ٩ يناير سنة ١٩٥٤ د<sup>٥</sup> ٤ قضية رقم ٣٦٣٥ سنة ١٩٥٣ - ٣٠ أكتوبر سنة ١٩٥٤ المحاماة ٣٦ رقم ٤٥١ ص ١٢٨١ - ٣٠ يناير سنة ١٩٥٥ دائرة ١٢ قضية رقم ٤٧٤١ سنة ١٩٥٤ - ١٤ فبراير سنة ١٩٥٥ دائرة ١٢ قضية رقم ٤٧ سنة ١٩٥٥ - ٢٧ فبراير سنة ١٩٥٥ دائرة ١٢ قضية رقم ٤٤ سنة ١٩٥٥ - ٢٠ مارس سنة ١٩٥٥ قضية رقم ٧٦٧ سنة ١٩٥٥ - ١١ أبريل سنة ١٩٥٥ دائرة ١٢ قضية رقم ٤٤٣ سنة ١٩٥٥ ( حلفت المؤجرة البمين الحامسة على أنها لم تقبض الأجرة ، فرض المستأجر الأجرة عقب ذلك ، ولكن المحكمة قضت بالإخلاء ) - ٢٥ يونيو سنة ١٩٥٥ دائرة ٤ قضية رقم ١٢٤٧ سنة ١٩٥٥ - ٣ سبتمبر سنة ١٩٥٥ دائرة ٤ قضية رقم ٢٩٩٢ سنة ١٩٥٥ - ٧ ديسمبر سنة ١٩٥٧ قضية رقم ٣٩٠٢ سنة ١٩٥٧ . ٥ أبريل سنة ١٩٥٨ دائرة ٤ قضية رقم ٢٣٢٠ سنة ١٩٥٧ - مصر المختلطة ١٦ أبريل سنة ١٩٤٦ م ٥٨ ص ١٠٦ - وانظر أيضاً في هذا المعنى سليمان مرقس في إيجار الأماكن فقرة ٦٢ - محمد كامل مرسى فقرة ٢٥٢ ص ٤٥٩ - كامل محمد بنوى في قانون إيجار الأماكن فقرة ٤٠ .

وانظر عكس ذلك وأن المحكمة أن تقدر ظروف تأخر المستأجر في الوفاء وأن تحكم برفض دعوى الإخلاء مع إلزام المستأجر بمصروفاتها إذا تبين لها أن توقفه كان لأسباب جديّة معقولة استناداً إلى أن نص القانون لا يوجب الحكم بالإخلاء بل يقتصر على أن يميز المؤجر طلبه تطبيقاً لأحكام المادة ٢/١٥٧ مدني : مصر الكلية الوطنية ٢٣ سبتمبر سنة ١٩٤٥ المحاماة ٢٧ رقم ٢٥٦ ص ٦٢٨ - ٧ أكتوبر سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ قضية رقم ٤٣٥٧ سنة ١٩٥٣ - ٣١ أكتوبر سنة ١٩٥٣ قضية رقم ٨٣٩ سنة ١٩٥٣ - ١١ نوفمبر سنة ١٩٥٣ قضية رقم ١٣٢١ سنة ١٩٥٣ - ١٦ ديسمبر سنة ١٩٥٣ قضية رقم ٥٢٨٠ سنة ١٩٥٣ - وانظر أيضاً في هذا المعنى عصام اللين حواس في قضاء الإيجارات ص ١٣ - ص ١٥ - وانظر في عرض الرأيين دون ترجيح لأحدهما منصور مصطفى منصور فقرة ٢٠٩ ص ٥٤٢ - ص ٥٤٣ .

(٢) انظر في هذا المعنى سليمان مرقس في إيجار الأماكن فقرة ٦٢ ص ١٦٥ - ص ١٦٦ ، ويستند إلى أن المشرع لم يقصد بالتشريع الاستثنائي أن يحل من أحكام القانون العام سوى ما نص التشريع الاستثنائي عليه من الأحكام ، أما ما عدا ذلك من أحكام ومنها حكم المادة ٢/٣٤٦ مدني فيظل معمولاً به . وما ورد في المادة ٣ من قانون إيجار الأماكن من إعطاء مهلة للمستأجر في الإخلاء ، دون النص على مهلة في غير هذا الموضع ، إنما يرجع إلى رغبة المشرع في منح للمستأجر -

والحكم بالإخلاء يتضمن تسليم العين لأن التسليم نتيجة حتمية للإخلاء ،  
لذلك تنفي المحكمة بالإخلاء والتسليم (١) .

## ٢ - إيجار المستأجر المكان من الباطن بغير إذن

٦٤٤ - النص القانوني : تنص المادة ٢ (قرة ب) من قانون إيجار  
الأمكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ على ما يأتي :

لا يجوز للمؤجر أن يطلب إخلاء المكان المؤجر ، ولو عند انتهاء المدة المتفق  
عليها في العقد ، إلا لأحد الأسباب الآتية : . . (ب) إذا كان المستأجر قد أجرة  
من الباطن المكان المؤجر بغير إذن كتابي صريح من المالك في تاريخ التأجير ،  
ولا يعمل بالتصريح العام في العقد الأصلي بالتأجير من الباطن إلا إذا كان لاحقا  
لآخر ديسمبر سنة ١٩٤٣ (٢) . وفي إجارة الوقف إذا تنازل المستأجر عن الإيجار  
أو أجرة المكان كله أو بعضه من الباطن - ولو كان مأفونا له في ذلك - كان  
لناظر الوقف أن يطلب الإخلاء أو أن يتمسك بالعقد الجديد ، فإذا انظر  
اتمسك به قامت العلاقة مباشرة بينه وبين المتنازل إليه أو المستأجر من الباطن

= في حالة الحكم بإخلاء بسبب الضرورة الملحة مهلة محددة منها ينص لقانون بحيث لا يجوز  
حرمانه منها ولا إخلاءه قبل انقضاءها ، وذلك خلافا لمالات الإخلاء الأخرى المنصوص عليها  
في المادة ٢ حيث اكتفى المشرع في شأنها بترك الأمر لتقدير المحكمة تستعمل فيه سلطاتها المقررة  
بالمادة ٢/٣٤٦ متى لم لا تحصلها . والنظر أيضاً في هذا المعنى مصر الكلية لقرطبة ١١ أكتوبر  
سنة ١٩٤٥ المحاماة ٢٧ رقم ٢٥٧ ص ٦٣٩ (وقد تنفي الحكم بجواز إبطال مهلة المستأجر  
في تنفيذ حكم الإخلاء في هذا الأمر العسكري رقم ٥٩٨ لسنة ١٩٤٥ ، بعد تكليف المستأجر  
بإدخال أجرة هذه المهلة مقدماً على ذمة المؤجر) - محمد كامل مرسى ققرة ٣٥٢ ص ٤٥٩ -  
كامل محمد بدوي في قانون إيجار الأمكن ققرة ٤٣ (وهو يتردد بين عدم جواز إبطال مهلة  
للإخلاء وجواز إبطال المهلة ، والنظر أنه يرجع للرأي الثاني) .

(١) مصر الكلية ١٦ سبتمبر سنة ١٩٦١ دائمة ثالثة لإيجارات قضية رقم ٣١٤٤  
سنة ١٩٦١ .

(٢) جاء في المذكرة التفسيرية للاقتراح بقانون إيجار الأمكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ -  
وكان أحد النواب هو الذي قدم القانون - ما يأتي : « أضيف إلى الأسباب التي تجوز إخراج  
المستأجر من المكان المؤجر سبب جديد ، وهو إيجاره هذا المكان من الباطن دون أن يكون  
له الحق في ذلك » . والصحيح أن هذا السبب كان موجوداً قبل ذلك في المرسوم بقانون رقم ١٤٠  
لسنة ١٩٤٦ كما سرى ، قانون إيجار الأمكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ لم يستحدث هذا السبب ،  
ولكنه وسع فيه كما سيأتي .



من تاريخ نشوء هذا العقد . وتسرى أحكام هذه الفقرة على كافة العقود القائمة (١) .

ويتبين من هذا النص أن التأجير من الباطن بغير إذن المالك يخول لهذا الأخير الحق في فسخ الإيجار وطلب إخلاء العين ، سواء حصل التأجير من الباطن بعد امتداد الإيجار الأصلي بحكم القانون أو أثناء صريان المدة الأصلية لهذا الإيجار . والأصل أن للمستأجر حق التنازل عن الإيجار أو الإيجار من الباطن ، وذلك عن كل ما استأجره أو بعضه ، ما لم يقض الاتفاق بغير ذلك (م ٥٩٣ مدني) . وتقضى تطبيق هذه القاعدة العامة هو ألا يكون للمالك حق فسخ الإيجار بسبب تأجير المستأجر العين من الباطن إلا إذا كان هناك شرط مانع من التأجير من الباطن ، وللمحكمة سلطة تقديرية في إجابة المالك إلى طلبه أو عدم إجابته . أما النص الوارد في التشريع الاستثنائي (م ٢٢ فقرة ب) فيخول للمالك حق الفسخ ، دون أن تكون للمحكمة سلطة تقديرية في ذلك ، إذا أجرة المستأجر العين من الباطن ولو لم يكن هناك شرط مانع ، بل ولو كان هناك ترخيص عام في الإيجار من الباطن وورد في عقد إيجار مبرم قبل أول يناير سنة ١٩٤٤ ما لم يكن هناك إذن كتابي خاص وقت التأجير من الباطن . والعلة في هذا النص الاستثنائي أن المشرع ، بعد أن خول المستأجر المزايا التي سبقت الإشارة إليها وتلخص في البقاء بأجرة مخفضة في العين المؤجرة بعد انقضاء مدة الإيجار ، وجد من الواجب أن تلقى على المستأجر واجبات شديدة تضمن من جهة قيامه بسداد هذه الأجرة المخفضة في ميعادها ، ومن جهة أخرى المحافظة على أن يكون شغله للمحل بهذه الأجرة ناشئاً عن ضرورة حقيقة دون أن يتخذ وسيلة للاستغلال والربح بأن يؤجره من باطنه . والغالب أن يكون هذا التأجير بإيجار مرتفع ارتفاعاً فاحشاً يثرى به على حساب المالك ، ولإخفاء هذه الزيادة يكتب العقد بالقيمة القانونية ويأخذ الفرق نقداً من المستأجر الثاني (٢) . ومن ثم قضى التشريع الاستثنائي بأنه لا يجوز للمستأجر أن يؤجر المكان من باطنه

(١) أضيفت العبارة الأخيرة التي تبدأ من « وفي إجابة الوقت . . » بالمرسوم بقانون

رقم ٦٥٧ لسنة ١٩٥٣ .

(٢) من التقرير الثاني للجنة العدل بمجلس الشيوخ في خصوص قانون إيجار الأماكن رقم ١٢١

لسنة ١٩٤٧ .

إلا بإذن كتابي من المالك وقت التأجير من الباطن ، ولا عبرة بما يكون قد نص عليه في العقد الأصلي من تحويل المستأجر حق التأجير من الباطن ، لأن أغلب العقود القديمة السابقة على سنة ١٩٤٠ والتي صارت تتجدد من نفسها بدون إرادة المالك كان منصوباً فيها على تحويل المستأجر حق التأجير من الباطن . وما كان في ذلك ضرر على المالك ، لأن المحلات كانت تؤجر بقيمتها الحقيقية سواء من الأصل أو من الباطن . ومن جهة أخرى فإن قيام المستأجر بتأجير المحل من باطنه دليل على أنه غير محتاج إليه ، واحتياج المستأجر إلى شغل المحل هو العلة في كل القيود الواردة في قانون الإيجارات (١) .

وظهرت هذه القيود على التأجير من الباطن لأول مرة في المرسوم بقانون رقم ١٤٠ لسنة ١٩٤٠ (٢) ، ثم توسع فيها المشرع في قانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ (٣) . ومن ثم لا تسري هذه القيود بأثر رجعي على وقائع الإيجار من الباطن التي تمت قبل العمل بهذه التشريعات (٤) .

(١) من نفس التقرير الثاني للجنة العدل بمجلس الشيوخ .

(٢) وقد جاء في المذكرة الإيضاحية لهذا المرسوم بقانون ما يأتي : « أضيف إلى الأسباب التي تجيز إخراج المستأجر من المكان المؤجر سبب جديد ، وهو إيجارة هذا المكان من الباطن دون أن يكون له الحق في ذلك ، أي إذا كان ممنوعاً من الإيجار من الباطن بشرط في العقد . وهذا الحكم مطلق تقع قضيته بقيام سببه ، فليس يحيد في تفاديه أو عدم تطبيقه الادعاء بأن المؤجر لم يصبه ضرر من الإيجار من الباطن أو أنه يعتبر متصرفاً في استعمال حقه حين يطلب الإغلاء لهذا السبب » .

(٣) وسرى أن قانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ قد توسع فأجاز طلب الإغلاء ، ليس فحسب إذا كان المستأجر ممنوعاً من الإيجار من الباطن بشرط في العقد ، بل حتى لو لم يوجد هذا الشرط المانع ، بل ولو كان مرخساً للمستأجر بالإيجار من الباطن في عقد مبرم قبل أول يناير سنة ١٩٤٤ وذلك ما لم يحصل على إذن كتابي خاص وقت التأجير من الباطن .

(٤) فإذا أبرم الإيجار من الباطن بالرغم من الشرط المانع قبل العمل بالمرسوم بقانون رقم ١٤٠ لسنة ١٩٤٦ ، سرت القواعد العامة ولو امتد هذا الإيجار من الباطن إلى ما بعد هذا المرسوم بقانون (استئناف مختلط ٢٠ ديسمبر سنة ١٩٤٤ م ٥٧ ص ٢٩ - ١٠ يناير سنة ١٩٤٦ م ٥٨ ص ٤٩) . وقضت محكمة مصر المختطة في إيجار من الباطن تم قبل العمل بالمرسوم بقانون رقم ١٤٠ لسنة ١٩٤٦ ، بأن المؤجر الذي يبدأ بمطالبة المستأجر بزيادة في الأجرة بسبب قيامه بالتأجير من باطنه لا يقبل منه بعد ذلك طلب الإغلاء المبني على قيام المستأجر بهذا التأجير من الباطن (مصر المختطة ٧ يونيو سنة ١٩٤٥ م ٥٧ ص ١٧٦) . وقضت أيضاً بأن المؤجر الذي تسامح في تأجير المستأجر من باطنه جزءاً من العين المؤجرة ، بالرغم من النص -

## ونبحث الآن الشروط الواجب توافرها حتى يكون للمالك حق الإخلاء لسبب التأجير من الباطن ، ثم نبحت إجراءات هذا الطلب .

— في المقعد على حظر التأجير من الباطن ، لا يقبل منه التمسك بشرط الحظر المذكور المطالبة بإخلاء المستأجر الجديد الذي حل محل المستأجر الأصل (مصر المختلطة ٢١ يونيو سنة ١٩٤٥ م ٥٧٢ ص ١٨٤) . وقد قضت محكمة مصر الكلية الوطنية بأن الأمرين المسكرين رقمي ٣١٥ و ٤٠٢ قد حصرا الأسباب التي يمكن من أجلها طلب إخلاء الأماكن المؤجرة ، وليس منها الإيجار من الباطن ولو كان مخالفاً لشرط صريح في العقد ، وإذن فلا يصح أن يكون هذا الإيجار سبباً للإخلاء إلا إذا اقترن باستعمال المكان المؤجر يتنافى مع شروط العقد المقررة أو يضر بمصلحة المالك كنعس الفقرة الثانية من المادة الثانية من الأمر رقم ٣١٥ . ولا يمكن القول بأن الإيجار من الباطن هو في ذاته ، مجرداً عن أي اعتبار آخر ، استعمال للمكان يتنافى مع شروط العقد المقررة أو يضر بمصلحة المالك ، لأن الاستعمال شيء مادي يحدث في العين المؤجرة وليس فعلاً قانونياً نظرياً ، كما أن تغيير شخص الساكن لا يمكن أن يعد وحده تغييراً في طريقة الانتفاع بالمكان (مصر الكلية الوطنية ٢٩ نوفمبر سنة ١٩٤٣ المجموعة الرسمية ٤٣ رقم ٦٣) . وقضت أيضاً بأنه لما كان القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ قد صدر في ٤ يوليو سنة ١٩٤٧ مستحدثاً في مادته الثانية سبب الإخلاء التأجير من الباطن بغير إذن كتابي صريح من المالك في تاريخ التأجير ، وطبقاً لقاعدة عدم رجعية للقانون لا يمسى هذا الحكم الجديد على وقائع التأجير من الباطن التي سبقت ، بل تبقى هذه الوقائع محكومة بالقانون الساري وقت حصولها ، وهو القانون المدني القديم الذي كان الفقه والقضاء في عهده يكتفيان بالموافقة الضمنية على التأجير من الباطن أخذاً بمبدأ عدم التوسع في تفسير الشرط المانع من هذا التأجير . فإذا ما كيفت واقعة النزاع بأنها إجارة باطنية ، فإن هذا التكييف لا يؤدي حتماً إلى الإخلاء طالما أن الواقعة سبقت قانون إيجار الأماكن واتصلت بها موافقة ضمنية مستمدة من سكوت المؤجر الطويل وعدم اعتراضه سنين عدداً (مصر الكلية ٢٨ أبريل سنة ١٩٥٦ دائرة ٤ قضية رقم ٧٣٧ سنة ١٩٥٦) . وقضت أيضاً بأن التأجير من الباطن الذي تم قبل المرسوم بقانون رقم ١٤٠ لسنة ١٩٤٦ لا يصلح سبباً لطلب الإخلاء وفقاً لهذا المرسوم بقانون ، وبأنه لا يقضي في هذا النظر تحريم عقد إيجار جديد في سنة ١٩٤٧ باسم المستأجر الأصل وحده دون ذكر المستأجر من الباطن ، إذ أن حتى الأخير في البقاء بالعين يستمد من نادرة الأول لتأجير من الباطن في ظل قانون لم يكن يحمله من أسباب الإخلاء ، ولا أثر لتصادق الجديد على هذا الوضع الذي يظل كما هو إلى أن ينتهي بفعل يد المستأجر الأصل عن العين موضوع النزاع (مصر الكلية ١٤ مارس سنة ١٩٥٥ دائرة ١٢ قضية رقم ٤٦٧٢ سنة ١٩٥٤) . وانظر أيضاً في هذا المعنى مصر الكلية ١٥ فبراير سنة ١٩٥٤ دائرة ١٢ قضية رقم ٥٠٢٢ سنة ١٩٥٢ - ١٧ مارس سنة ١٩٥٥ دائرة ١٢ قضية رقم ٤٤٥٣ سنة ١٩٥٤ - ٢٣ مارس سنة ١٩٥٥ دائرة ١٢ قضية رقم ١٦٣٦ سنة ١٩٥٤ - ٣ أبريل سنة ١٩٥٥ دائرة ١٢ قضية رقم ٤٦٩٨ سنة ١٩٥٤ - ٦ يوليو سنة ١٩٥٥ دائرة ١٢ رقم ١٦٠١ سنة ١٩٥٣ (وانظر تطبيق الأستاذ عصام الدين حواس في قضاء الإيجارات من أن الأحكام الثلاثة الأخيرة - وأرقامها ٤٨ إلى ٥٠ في قضاء الإيجارات المشار إليه - ذكرت خطأً أن التأجير من الباطن لم يكن سبباً للإخلاء في عهد المرسوم بقانون رقم ١٤٠ لسنة ١٩٤٦ - والظاهر أن هذه الأحكام قد قصدت أن المرسوم بقانون رقم ١٤٠ لسنة ١٩٤٦ لم يجعل الإيجار من الباطن سبباً للإخلاء إلا إذا كان هناك شرط مانع) .

٦٤٥ - شروط طلب الإفراج : هناك شرطان يتطلبهما القانون حتى يجوز للمالك طلب الإخلاء ، وهما : (أولاً) أن يقوم المستأجر بتأجير المكان المؤجر من باطنه . (ثانياً) أن يكون التأجير من الباطن بغير إذن من المالك .  
وهناك حالتان استثنائيتان : (إحدهما) يكتفى فيها بالشروط الأولى ، وهي إجارة الوقف . (والأخرى) على العكس من ذلك لا يجوز فيها الإخلاء ولو توافر الشرطان ، وهي حالة الإيجار من الباطن أو التنازل عن الإيجار عند بيع المصنع أو المتجر .

فتبحث كلا من الشرطين السالف ذكرهما ، ثم كلا من الحالتين الاستثنائيتين .

٦٤٦ - الشرط الأول - التأجير من الباطن : يقول النص : « إذا كان المستأجر قد أجر من الباطن المكان المؤجر » . فيجب إذن لجواز طلب الإخلاء أن يكون قد صدر من المستأجر عقد لإيجار من الباطن<sup>(١)</sup> ، وقد سبق تفصيل ما هو الإيجار من الباطن<sup>(٢)</sup> . ولم يذكر المشرع هنا التنازل عن الإيجار إلى جانب الإيجار من الباطن ، ومن عاداته أن يذكر الاثنين معاً ، حتى إنه عندما أضاف النص الخاص بإجارة الوقف إلى الفقرة (ب) من المادة ٢ سألقة الذكر بموجب المرسوم بقانون رقم ٦٥٧ لسنة ١٩٥٣ لم يغفل التنازل عن الإيجار وذكره إلى جانب الإيجار من الباطن . ويحمل إغفال التنازل عن الإيجار في قانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ على أنه غير مقصود ، وقد أراد المشرع بعبارة « أجر من الباطن » أن تشمل الإيجار من الباطن والتنازل عن الإيجار معاً . ولو قيل بغير ذلك ، وبأن الإيجار من الباطن وحده هو الممنوع دون التنازل عن الإيجار ، لسهل التحايل على القانون ، ولعمد المستأجر إلى التنازل عن الإيجار بدلاً من الإيجار من الباطن ، فيصل بذلك إلى نفس النتيجة وهي استغلال حماية القانون إياه في الإيجار الصادر له من المالك ، وهذا ما راد القانون منه . هذا إلى أن المشرع ذكر بصريح النص أن « منع المستأجر من أن يؤجر من الباطن يقتضي

(١) مصر للكلية ٢٦ أكتوبر سنة ١٩٥٤ المادة ٣٦ رقم ٤٢٧ ص ٩٠٦ - ١١ أبريل

سنة ١٩٥٥ دائرة ١٢ قضية رقم ١٩٠ سنة ١٩٥٤ .

(٢) انظر آلفاً فقرة ٤٥٢ وما بعدها .

منعه من التنازل عن الإيجار وكذلك العكس (م ١/٥٩٤ مدني) ، فيمكن قياس المنع التشريعي على المنع الاتفاقي ، ويكون المشرع عندما منع الإيجار من الباطن ورتب عليه جواز الإخلاء منع في الوقت ذاته التنازل عن الإيجار ورتب عليه نفس النتيجة<sup>(١)</sup> . ويخلص من ذلك أنه يستوي أن يصدر من المستأجر إيجار من الباطن أو تنازل عن الإيجار ، ففي الحالتين يتوافر الشرط الأول من شروط جواز طلب الإخلاء . ويستوي كذلك أن يكون الإيجار من الباطن أو التنازل عن الإيجار واقعاً على كل المكان المؤجر أو على بعضه<sup>(٢)</sup> .

وقد قدمنا أنه لا يعتبر إيجاراً من الباطن ولا تنازلاً عن الإيجار أن يدخل المستأجر معه شركاء في المتجر أو المصنع الذي أقامه في العين المؤجرة<sup>(٣)</sup> ، ولا أن

(١) انظر في هذا المعنى سليمان مرقس في إيجار الأماكن ققرة ٦٤ ص ١٦٩ - الأسكندرية الكلية ٨ يناير سنة ١٩٥١ التشريع والقضاء ٣ رقم ١٥٥ ص ٥٠٥ - مصر الكلية ٢٦ ديسمبر سنة ١٩٥٣ دائرة ٤ قضية رقم ٩٢٦ سنة ١٩٥٣ - ٥ يوفيه سنة ١٩٦١ دائرة أولى إيجارات قضية رقم ٤٢٣٥ سنة ١٩٦٠ - وانظر عكس ذلك وأن النص مقصور على الإيجار من الباطن وحده دون التنازل عن الإيجار كامل عمده بدوي في قانون إيجار الأماكن ققرة ٦١ ( ويستند إلى الفارق القانوني بين الحقين من حيث طبيعة كل حق وأثره ، وأن المشرع عند مآرأه تناول الحقين معاً في إجارة الوقف نص على ذلك صراحة فاقصده في إجارة غير الوقف على الإيجار من الباطن معناه أن ذلك لا يشمل التنازل عن الإيجار ، وإذا عشي من أن الأفراد لا يميزون بين المصلين فجعل المنع من أحدهما متناً من الآخر فليس هذا شأن المشرع إذ هو يميز بداهة بين المصلين فإذا ذكر أحدهما دون الآخر لم يجر القول إنه قصد المصلين معاً . غير أن الأستاذ كامل عمده يهمل يميز بين ما إذا كان هناك شرط مانع من الإيجار من الباطن فنته ذلك يتناول الشرط المانع التنازل عن الإيجار أيضاً إعمالاً لنص المادة ١/٥٩٤ مدني ، وبين ما إذا سكت المتعاقدان عن المنع فنته ذلك يكون الخطر الوارد في الفقرة ( ب ) من المادة ٢ من قانون إيجار الأماكن مقصوراً على التأجير من الباطن تفسيراً لهذا النص الاستثنائي في أضيق الحدود ) .

(٢) وقد صرح بذلك النص الوارد في إجارة الوقف . وقد أراد المشرع في هذا النص أن يتدارك ما أغفله في النص الوارد في قانون إيجار الأماكن ، فقال : « وفي إجارة الوقف إذا تنازل المستأجر من الإيجار أو أجرة المكان كله أو بعضه من الباطن » ، فتناول كما نرى الإيجار من الباطن والتنازل عن الإيجار ، كما جعل التصرف الذي يقع على بعض المكان حكم التصرف الذي يقع على كله . انظر في هذا المعنى سليمان مرقس في إيجار الأماكن ققرة ٦٤ ص ١٦٩ - ص ١٧٠ - مصر الكلية ١٤ أكتوبر سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ قضية رقم ٣٥٩٣ سنة ١٩٥٣ - ١١ أبريل سنة ١٩٥٥ دائرة ١٢ قضية رقم ٩١٠ سنة ١٩٥٤ .

(٣) وقد قضى بأن إشراك المستأجر شخصاً مع في المتجر أو المصنع الذي أقامه في العين المؤجرة لا يعتبر تأجيراً من الباطن ( مصر الكلية ٤ يوفيه سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ قضية رقم ١٥٥١ -

يسكن العين خادمه أو أحد من أتباعه بدلا من أن يسكنها هو ، ولا أن يستنزل ضيقا لمدة قصيرة أو طويلة ولا أن يسكن معه أقارب أو أصدقاء<sup>(١)</sup> . كذلك

— سنة ١٩٥٢ - ١٦ أكتوبر سنة ١٩٥٤ المأماة ٣٦ رقم ٤٣٧ ص ٩٠٦ - ٢٠ ديسمبر سنة ١٩٥٤ دائرة ١٣ قضية رقم ١٧٨ سنة ١٩٥٤ . وقرب مصر الكلية ٨ يناير سنة ١٩٥١ التشريع والقضاء ٣ رقم ١٥٥ ص ٥٠٥ - ٢٨ سبتمبر سنة ١٩٥٣ دائرة ١٢ قضية رقم ٧٨٥ سنة ١٩٥٣ ) .

(١) وقد قضى بأن إقامة الإخوة وذوى القربى في العين المؤجرة هي بحسب الأصل من قبيل المساكنة التي لا تحقق التأجير من الباطن بمقتضى القانون ، ولو أقررت بفكرة التخصيص المكان الذي ينبغي عليه استقلال كل فرد أو عائلة بجزء معين لسكنائه (مصر الكلية ٣٠ أكتوبر سنة ١٩٥٤ المأماة ٣٦ رقم ٤٤٤ ص ٩١٠) . وقضى أيضاً بأنه إذا ساكن المستأجر زوجته وابنة وبنت وزوج بنته ، فهؤلاء هم أسرته التي هو عائلته وكبيرها ، ومن الطبيعي أن يكون عقد الإيجار قد حرر باسمه إذ من غير المعقول أن المستأجر في عقد الإيجار يذكر أسماء أفراد أسرته أجمعين وقت الصفاة (مصر الكلية ١٨ أكتوبر سنة ١٩٥٣ دائرة ١٢ قضية رقم ٤٦٠٤ سنة ١٩٥٣) . وقضى أيضاً بأن قبول المستأجر ضيفاً ينزل عنده ، ولو كان هذا الضيف يطلع نصيبه في تكاليف المعيشة ، لا يعتبر إيجاراً من الباطن (مصر الكلية المخططة ١٧ ديسمبر سنة ١٩٤٦ م ٥٩ ص ٩٧) . وقضى بأن قوائم التأجير من الباطن في ققه القالون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ لا يثبت في حق المستأجر الأصل إلا إذا كان هناك اتفاق بينه وبين آخر يتحول لهذا حق الانتفاع بالعين المؤجرة كلها أو بعضها لقاء جمل ، فإذا انعدم الدليل على وجود هذا الاتفاق في العلاقة بين المستأجر الأصل وبين من يشترك معه في الانتفاع أرقام في أمره شك اتفق التأجير من الباطن . وخل ذلك لا يكون إيواء المستأجر بعض أفراد أسرته أو أقاربه (شقيقته وزوجها) أو أصدقائه في العين المؤجرة في حكم التأجير من الباطن الذي يميز إخلاصاً ، بل يعتبر من قبيل المساكنة ، سواء أسهموا مع المستأجر الأصل في الأجرة أو لم يسهموا (مصر الكلية ٢١ مايو سنة ١٩٦١ دائرة أول إيجارات قضية رقم ٤٩٥ سنة ١٩٦١) . وقضى بأنه لا يبدل في فطلاق التأجير من الباطن من استأجر سكتاً لقيم فيه هو وإخوته أومن هم تحت رعايته ولو صدر العقد باسم المستأجر ، لأن ذلك يعتبر من قبيل المشاركة السكنية المشروعة ولأن الإجارة مقصودة منذ البداية لصالح الجميع وقد ناب من تحرر العقد باسمه عن إخوته وذويه نيابة فعلية لما ساند صحيح ما جرى به العرف الاجتماعي . ولا يمكن القول بأن مفادته من حرر العقد باسمه لشقة تستجج مفادته مشاركة في السكن ، وإن قيل بغير ذلك فالعدل يأبى أن يحرم العقد باسم شخص لصالحه وآخرين ويتعلق بمصير من لم يحرم العقد باسمهم بمصير من حرر العقد باسمه مادام العقد حرر لصالح الجميع منذ البداية (مصر الكلية ١٨ سبتمبر سنة ١٩٦١ دائرة ثانية إيجارات قضية رقم ٢٦١١ سنة ١٩٦١) .

وانظر في نفس المعنى : مصر الكلية ٢٢ مارس سنة ١٩٥٣ دائرة ١٢ قضية رقم ٤٨١٥ سنة ١٩٥٢ - ٢٢ مارس سنة ١٩٥٣ دائرة ١٢ قضية رقم ٣٣٣٦ سنة ١٩٥٢ - ٢٩ مارس سنة ١٩٥٣ دائرة ١٢ قضية رقم ٢٨١٦ سنة ١٩٥٢ (يقم مع المستأجر ابن زوجته) - ٤ يونيو -

لا يعتبر إيجاراً من الباطن ولا تنزلاً عن الإيجار أن تنزل شركة عن الإيجار لشركة تخلفها إذا كانت الشركة الثانية ليست إلا استمراراً للشركة الأولى ، ولا تمنع

— سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ قضية رقم ٤٥٥١ سنة ١٩٥٢-١٠ يونيو سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ قضية رقم ٢٠٥١ سنة ١٩٥٢-٧ أكتوبر سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ قضية رقم ٤٦٢٢ سنة ١٩٥٢-١٠ يناير سنة ١٩٥٤ دائرة ١٢ قضية رقم ٩٣٢ سنة ١٩٥٣-٥ مايو سنة ١٩٥٤ دائرة ١٣ قضية رقم ٥٢٨٣ سنة ١٩٥٣-١٦ أكتوبر سنة ١٩٥٤ الحاماة ٣٦ رقم ٤٣٧ سنة ١٩٥٦-٨ ديسمبر سنة ١٩٥٤ دائرة ١٣ قضية رقم ٥٥٦ سنة ١٩٥٤-٢٠ ديسمبر سنة ١٩٥٤ دائرة ١٣ قضية رقم ١٧٨ سنة ١٩٥٤-١٢ فبراير سنة ١٩٥٥ الحاماة ٣٦ رقم ٥٦٥ ص ١٣٨٥ (يقيم مع شقيقه ثم انتقل أحد الأخوين إلى مسكن آخر لأن الإجارة تعتبر منقوضة لها من بادئ الأمر) - ٧ مارس سنة ١٩٥٥ دائرة ١٢ قضية رقم ٤٦٣١ سنة ١٩٥٤-٢٧ مارس سنة ١٩٥٥ دائرة ١٢ قضية رقم ٢٩١٢ سنة ١٩٥٤-١١ أبريل سنة ١٩٥٥ دائرة ١٢ قضية رقم ٩١٠ سنة ١٩٥٤-١٠ مارس سنة ١٩٥٦ دائرة ٤ قضية رقم ٦٤ سنة ١٩٥٤ (ترك المستأجر المين لابن أخته فقالت المحكمة إن هذا لا يعتبر تأجيراً من الباطن) - ٣١ مارس سنة ١٩٥٦ قضية رقم ٣٣١٦ سنة ١٩٥٥-٢٨ أبريل سنة ١٩٥٦ دائرة ٤ قضية رقم ٧٣٧ سنة ١٩٥٦-٢٣ يناير سنة ١٩٥٨ دائرة ١٣ قضية رقم ١٢٥٣ سنة ١٩٥٧- وانظر عكس ذلك وأن ترك المستأجر الأصل المين وتخليه عنها لمن كان يقيمون معه يعتبر إيجاراً من الباطن : مصر الكلية ٢٦ ديسمبر سنة ١٩٥٣ دائرة ٤ قضية رقم ٩٢٦ سنة ١٩٥٣-٧ مارس سنة ١٩٥٥ دائرة ١٢ قضية رقم ٤٥٦٤ سنة ١٩٥٤-١٥ مارس سنة ١٩٥٨ دائرة ٤ قضية رقم ٤٥٨ سنة ١٩٥٧- وانظر تعليقاً في معنى أنه لا يكون هناك إيجار من الباطن في هذه الحالة لأن المقصود بمباراة التأجير من الباطن هو أن يؤجر للاستئثار كامل محمد بلوى في قانون إيجار الأماكن ص ٦١-٦٢- والظاهر أن هناك محلاً للتمييز بين ما إذا كان أقارب المستأجر قد ساكنوه منذ بداية الإيجار فيكون قد تعلقت نيابة عنهم فيجوز له التدخل لهم عن المين المؤجرة ولا يعتبر إيجاراً من الباطن ، وبين ما إذا كان المستأجر قد أوى أقاربه بعد الإيجار فيبقون في المين ما بقى هو وإن خرجوا من المين مع أنه لم يتعلقت نيابة عنهم ويعتبر بقاؤهم في المين بعد إيجاراً من الباطن . وقد قضى في هذا المعنى في دعوى دفع المستأجر فيها بأنه لم يحصل تأجير من الباطن ، وإنما التقى حصل هو أنه أوى مع والده الذي طعن في السن واحتاج إلى رعايته وذلك دون مقابل ، كما أنه علاقتهم بالمين لم تنقطع فلا يزال يشغلها مع والده . فأحيلت القضية إلى التحقيق وثبت منه أن المستأجر لا يقيم بالمين ، ونقضت المحكمة بأنه إذا ترك المستأجر الأصل المين المؤجرة إلى والده المين لم يكونا يقيمان معه عند بدء الإيجار ، فإن ذلك يعتبر منه نزولاً عن الإجارة . ولما كان الثابت أن والد المستأجر لم يكن مقيماً معه عند بدء الإيجار وإنما آواه أخيراً ، وثبت من المأينة أن المستأجر ترك المين المؤجرة وأقام في مسكن آخر ، فيصين الحكم بالإغلاء (مصر الكلية ٢٠ مايو سنة ١٩٦١ دائرة أولى إيجارات قضية رقم ١٣٢٤ سنة ١٩٦٠ : وقد أهملت المحكمة المستأجر شهرين لتنفيذ الحكم بالإغلاء محلاً بالمادة ٢/٣٤٦ مدق) .

زيادة رأس المال أو إنقاصه أو مد أجل لشركة أو تغيير مركز إدارتها من أن تعتبر الشركة مستمرة<sup>(١)</sup>.

كذلك لا يعد إيجاراً من الباطن بالمعنى المقصود في الشرط الذي نحن بصدده أن يكون المنزل في جهة تعتبر مصيفاً أو مشقاً ويؤجره المستأجر من باطنه مدة الصيف أو مدة الشتاء. ذلك أنه روعي في إيجار المنزل هذه الميزة، وكانت محل اعتبار عند تقدير الأجرة، فاستغلال المستأجر للمنزل على هذا النحو يعتبر استغلالاً مألوفاً يتوقسه المالك وقد تقاضى ثمنه في الأجرة الأصلية أولاً ثم في العلاوة التي يسمح بها القانون وهي ٧٠٪<sup>(٢)</sup>. ولكن إذا أجر المستأجر العين من الباطن لأملة فصل معين، كان هذا مسوغاً للإخلاء، حتى لو كان المستأجر قد فرش العين أو زودها بأدوات ذات قيمة، ولا يقبل منه القول بأنه يستغل الأثاث أو الأدوات أكثر مما يستغل العين نفسها ما دام المستأجر من الباطن لا يستطيع الانتفاع بالأثاث أو الأدوات إلا مع الانتفاع بالعين<sup>(٣)</sup>.

وإذا وقع الإيجار من الباطن، فإن الذي يطلب الإخلاء هو المالك لا المستأجر، والنص صريح في هذا المعنى إذ يقول: «إذا كان المستأجر قد أجر من الباطن المكان المؤجر بغير إذن كتابي صريح من المالك». وهذا يسهل لأن الاستغلال واقع على المالك لا على المستأجر الأصلي، وهذا الأخير هو المستغل. ومن ثم لا يجوز للمستأجر الأصلي أن يطلب هو إخلاء المستأجر من الباطن<sup>(٤)</sup>. كذلك لا يجوز له، إذا حصل على إذن كتابي من المالك وأجر من الباطن، ثم أجر المستأجر من الباطن

(١) انظر في كل ذلك آتياً بقرة ٤٥٦.

(٢) الإكسكتورية المخططة ٣ يناير سنة ١٩٤٦ م ٥٨ ص ٥٩ - ٧ فبراير سنة ١٩٤٦ م ٥٨ ص ٥٤ - ٢١ فبراير سنة ١٩٤٦ م ٥٨ ص ٥٧ ( ونقول هذه الأحكام الثلاثة إن مقولات المستأجر الأصلي هي العنصر الأساسي في تقدير الأجرة، وإن القول بغير هذا الرأي يمثل حركة الاصطلاح بمدينة الإسكندرية ) - وانظر أيضاً في معنى انقضاء المخطط الإسكندرية لوطية ١٦ سبتمبر سنة ١٩٤٣ المصنوعة الرسمية ٤٣ رقم ٦٢. وانظر انطباقاً لهذه الأحكام في صام الدين حواس في قضاء الإيجارات ص ٢٩ - ص ٤٢.

(٣) الإكسكتورية المخططة ١٢ مارس سنة ١٩٤٦ م ٥٨ ص ٧٤ - مصر الكلية ٢٢

نوفمبر سنة ١٩٥٦ دائرة ١٣ قضية رقم ٣٢٧٦ سنة ١٩٥٦.

(٤) الإكسكتورية المخططة ٢٣ يناير سنة ١٩٤٧ م ٥٩ ص ١٢٠.



يلجأ إلى مستأجر ثان من الباطن دون إذن كتابي من المالك، أن يطلب الإخلاء من المستأجر من الباطن الأول أو المستأجر من الباطن الثاني<sup>(١)</sup>.

**٦٤٧ - الشرط الثاني -** بغير إرادة من المالك : ويشترط في الإيجار من الباطن أو التنازل عن الإيجار أن يكون « بغير إذن كتابي صريح من المالك في تاريخ التأجير ، ولا يعمل بالتصريح العام في العقد الأصلي بالتأجير من الباطن إلا إذا كان لاحقاً لآخر ديسمبر سنة ١٩٤٣ . ويخلص من هذا النص أنه يجب التفريق بين فرضين : ( الفرض الأول ) أن يكون عقد الإيجار الأصلي قد تم في تاريخ غير متأخر عن ٣١ ديسمبر سنة ١٩٤٣ أي سابق على أول يناير سنة ١٩٤٤ . وفي هذا الفرض لا يجوز للمستأجر أن يؤجر من الباطن أو أن يتنازل عن الإيجار إلا بإذن كتابي صريح من المالك وقت التأجير أو التنازل<sup>(٢)</sup> ، سواء كان عقد الإيجار الأصلي يتضمن شرطاً مانعاً من الإيجار من الباطن أو من التنازل عن الإيجار ، أو كان هذا العقد مسكوتاً فيه عن ذلك ، أو كان يتضمن ترخيصاً صريحاً في الإيجار من الباطن وفي التنازل عن الإيجار . فالشرط المانع يقتضي بداية إذا كتابياً صريحاً ينسخه . وسكوت عقد الإيجار الأصلي ، بل تضمنه ترخيصاً عاماً في الإيجار من الباطن وفي التنازل عن الإيجار ، وإن كان هذا أو ذاك كافياً لتحويل المستأجر الحق في الإيجار من الباطن وفي التنازل عن الإيجار بحسب القواعد العامة ، إلا أن المشرع هنا لم يكف بذلك بل اقتضى الحصول على إذن كتابي صريح خاص من المالك وقت التأجير من الباطن أو

(١) وقد قضى بأنه لا يجوز للمستأجر الأصل الذي أجّر من يملكه بناء على إذن كتابي من المالك أن يطلب من المالك إخلاء المستأجر من الباطن إذا ما قام هذا بالتأجير من يملكه دون إذن كتابي صريح من المالك ( مصر للكلية ٢٦ فبراير سنة ١٩٥٩ دائرة ١٣ رقم ٢٣٣٧ سنة ١٩٥٧ - ٢٣ أبريل سنة ١٩٥٩ دائرة ١٣ رقم ٢٢٣٦ سنة ١٩٥٨ ) . وانظر أيضاً مصر للكلية أول مارس سنة ١٩٥٤ دائرة ١٢ قضية رقم ٦٨٩ سنة ١٩٥٣ - والمظر سليمان مرقس في إيجار الأماكن ققرة ٦٦ ص ١٨١ - ص ١٨٢ - محمد كامل مرسى ققرة ٢٥٢ ص ٤٦٢ - ص ٤٦٣ .

(٢) ولا يمكن الإذن وقت الإيجار الأصلي ( مصر للكلية الوطنية ١٦ أكتوبر سنة ١٩٤٨ الهامة ٢٨ رقم ٤٤٧ ص ١٠٧٨ - ٢٤ سبتمبر سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ قضية رقم ٤٣٠٨ سنة ١٩٥٢ - سليمان مرقس في إيجار الأماكن ققرة ٦٥ ص ١٧٨ - محمد كامل مرسى ققرة ٢٥٢ ص ٤٦٢ - كامل محمد بلوى في قانون إيجار الأماكن ققرة ٦٢ ص ٥١ - محمد لبيب شهب ققرة ٢١٨ ص ٢٣٤ .

التنازل عن الإيجار . وتقول لجنة العدل بمجلس الشيوخ ، كما رأينا (١) ، في تقريرها الثاني في تعليل ذلك ما يأتي : « ولا عبرة بما يكون قد نص عليه في العقد الأصلي من تحويل المستأجر حق التأجير من الباطن ، لأن أغلب العقود القديمة السابقة على سنة ١٩٤٠ والتي كانت تتجدد من نفسها بدون إرادة المالك كان منصوحاً فيها على تحويل المستأجر حق التأجير من الباطن ، وما كان في ذلك ضرر على المالك لأن المحلات كانت تؤجر بقيمتها الحقيقية سواء من الأصل أو من الباطن » . ( والقرض الثاني ) أن يكون عقد الإيجار الأصلي قد تم في تاريخ متأخر عن ٣١ ديسمبر سنة ١٩٤٣ ، أي منذ أول يناير سنة ١٩٤٤ . وفي هذا القرض لا يجوز للمستأجر أن يؤثر من الباطن أو أن يتنازل عن الإيجار إلا بإذن كتابي صريح من المالك وقت التأجير من الباطن أو التنازل عن الإيجار ، سواء كان عقد الإيجار الأصلي يتضمن شرطاً مانعاً من الإيجار من الباطن أو من التنازل عن الإيجار ، أو كان هذا العقد مسكوتاً فيه عن ذلك . أما إذا كان العقد يتضمن ترخيصاً عاماً في الإيجار من الباطن وفي التنازل عن الإيجار ، فإن هذا الترخيص العام وقت الإيجار الأصلي يغني عن الإذن الكتابي الخاص وقت التأجير من الباطن أو التنازل عن الإيجار (٢) . ونرى من ذلك أن المشرع في القرض الثاني أوجب الإذن الكتابي الخاص حتى لو سكت الإيجار الأصلي ، وقد كان هذا السكوت يحول المستأجر الإيجار من الباطن والتنازل عن الإيجار بحسب القواعد العامة ، وفي هذا يتفق القرض الثاني مع القرض الأول . ولكن

#### (١) انظر آتياً فقرة ٦٤٤ .

(٢) ويجب أن يقع الإيجار من الباطن في حدود الترخيص العام . فإذا كان الترخيص العام مقصوراً على إيجار جزء من العين من الباطن ، لم يجوز للمستأجر إيجار كل العين ( سليمان مرقس في إيجار الأماكن فقرة ٦٥ ص ١٨٠ - انظر عكس ذلك وأنه إذا رخص المالك في تأجير جزء من العين من الباطن يكون قد وافق على مبدأ التأجير من الباطن في ذاته ، فإذا أجرة المستأجر العين كلها يكون هذا قد تم بترخيص من المالك ، وتكون مخالفة المستأجر لشروط الترخيص سبباً في منوحيته وفقاً لقواعد العامة لا وفقاً لأحكام التشريع الاستثنائي : مصر الكلية ٢٧ فبراير سنة ١٩٥٤ دائرة ٤ قضية رقم ١٥٩٥ سنة ١٩٥٣ ) . وإذا كان الترخيص العام وارداً على إيجار العين مفروشة في مقابل العلاوة القانونية وهي ٧٠٪ ، فإن ذلك لا يحول المستأجر أن يؤثر من الباطن غير مفروشة فلا يحصل المأجر على هذه العلاوة ، وذلك ما لم يقر المأجر بعد ذلك إيجار العين من الباطن غير مفروشة ( مصر الكلية ٥ أكتوبر سنة ١٩٥٣ دائرة ١٢ قضية رقم ٣١١٥ سنة ١٩٥٢ ) .

القرض الثاني يختلف عن القرض الأول فيما إذا كان الإيجار الأصلي تضمن ترخيصاً عاماً ، فهذا الترخيص العام يفتى عن الإذن الكتابي الخاص في القرض الثاني ، ولا يفتى عنه في القرض الأول . والسبب في ذلك أن الإيجار الأصلي القرض الثاني قد أبرم في تاريخ متأخر عن ٣١ ديسمبر سنة ١٩٤٣ ، أي في وقت اشتدت فيه أزمة المساكن ، فإن رخص المالك صراحة للمستأجر في الإيجار من الباطن فقد قبل ذلك وهو على بينة من أمره ، وكان يستطيع ألا يقبل أوفى القليل أن يسكت .

ويخلص مما قدمناه أن المستأجر الأصلي ، حتى لا يدع للمالك سيلاً إلى طلب الإخلاء ، يجب عليه أن يحصل منه على إذن كتابي خاص وقت التأجير من الباطن إذا كان عقد الإيجار الأصلي مبرماً قبل أول يناير سنة ١٩٤٤ ، فإذا كان مبرماً منذ هذا التاريخ وجب الحصول على الإذن الكتابي<sup>(١)</sup> ما لم يكن الإيجار الأصلي قد تضمن ترخيصاً عاماً<sup>(٢)</sup> . والكتابة في الإذن الخاص ليست ركناً شكلياً فيه<sup>(٣)</sup> ، بل هي مطلوبة للإثبات ، فيقوم مقامها الإقرار أو اليمين<sup>(٤)</sup> . ولا يعتبر

(١) وقد قضى بأن قبول المالك تنازل المستأجر لغير من عقد الإيجار لا يستفاد من قرائن الأحوال ، بل يجب أن يكون ذلك بإذن كتابي صريح من المالك حل ما نصت عليه المادة ٢ فقرة ب من القانون ، ولذلك لا يجوز للمستأجر الاحتجاج بأن المالك قد ارتضى وجود التنازل إليه وإقامته بالعين بدليل سكوته حل ذلك لوقوله إصال التفتون باسمه (مصر الكلية ١٦ مارس سنة ١٩٦٠ دائرة ٥٢ رقم ٤٧٦٨ سنة ١٩٥٩) . وانظر مصر الكلية ١٤ أكتوبر سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ قضية رقم ٩٦٣ سنة ١٩٥٢ (ترخيص مكتوب يصارح مع شرط ملحق مطبوع ، فطلب الترخيص المكتوب) .

(٢) فإذا أصلى المالك إنفاً للمستأجر في الإيجار من الباطن ، طيس للمستأجر من الباطن أن يؤجر بدوره من بطله إلا بإذن من المالك أيضاً لا من المستأجر الأصل (كامل محمد بدوي في قانون إيجار الأماكن فقرة ٦٣) .

(٣) قارن كامل محمد بدوي في قانون إيجار الأماكن فقرة ٦٢ (ويبدو أنه يحمل الكتابة شكلياً في الإذن لا يصح بنيتها) .

(٤) مصر الكلية ١٤ أكتوبر سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ قضية رقم ٣١٧٨ سنة ١٩٥٢ (أقر المالك في صحيفة دعواه أنه إذن في الإيجار من الباطن) - سليمان مرقس في إيجار الأماكن فقرة ٦٥ ص ١٨٠ - محمد ليث شنب فقرة ٣١٨ ص ٣٣٤ - ولكن لا تقبل لينة ولا القرائن (مصر الكلية ٢٧ فبراير سنة ١٩٥٠ الحطاة ٣٠ رقم ٢٧٩ ص ٥١٠ - ٢٤ مجبر سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ قضية رقم ٤٣٠٨ سنة ١٩٥٢ - ١٧ ديسمبر سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ رقم ٥١٥ - ١٩٥٢ - انظر عكس ذلك مصر الكلية ١٧ مارس سنة ١٩٥٥ دائرة ١٢ رقم ٤٤٥٣ -

إثباتاً كتابياً كافياً لإيصال الصادر من المؤجر بنسلمه الأجرة من المستأجر الأصلي ومن المستأجر من الباطن<sup>(١)</sup> ، أما إذا قبل المؤجر قبض الأجرة من المستأجر من الباطن دون تحفظ فإنه يكون بذلك قد أقر الإيجار من الباطن<sup>(٢)</sup> . ولا يفتى علم المؤجر بالإيجار من الباطن وسكوته عن ذلك عن الإذن الكتابي الخاص<sup>(٣)</sup> .

وقد قدمنا أن هذا الإذن الكتابي الخاص ، وكذلك الترخيص العام الولد في عقد إيجار أصلي مبرم بعد آخر ديسمبر سنة ١٩٤٣ ، مما يجوز تقييده وتضاف قيمته إلى أجرة الأساس عند تقدير الحد الأقصى للأجرة<sup>(٤)</sup> .

فإذا لم يحصل المستأجر على الإذن الكتابي الخاص ، ولم يتضمن الإيجار الأصلي المبرم بعد آخر ديسمبر سنة ١٩٤٣ على ترخيص عام ، جاز للمالك أن يطلب الإخلال<sup>(٥)</sup> على النحو الذي ستراه فيما يلي .

= سنة ١٩٥٤ (وقد استندت المحكمة على الإذن في الإيجار من الباطن بقرينة زيادة في الأجرة مباشرة لإقامة المستأجر من الباطن في العين - انظر تعليق الأستاذ صمام الدين حواس في قضاة الإيجارات ص ٤٩ - ص ٥٠) .

(١) مصر الكلية ١٦ فبراير سنة ١٩٥٧ دائرة ٤ قضية رقم ٣٦١٦ سنة ١٩٥٦ .

(٢) وقد قضى بأن مطالبة المؤجر بزيادة الأجرة بسبب الإيجار من الباطن يسقط حقه في طلب الإخلال بعد ذلك . مصر المحظلة ٧ يونيو سنة ١٩٤٥ م ٥٧ ص ١٧٦ . وانظر أيضاً مصر المحظلة ٢١ يونيو سنة ١٩٤٥ م ٥٧ ص ١٨٤ .

(٣) مصر الكلية ١٧ ديسمبر سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ قضية رقم ٥١٥ سنة ١٩٥٣ .

(٤) انظر آنفاً فقرة ٥٨٥ .

(٥) ولا يجاب طلب الإخلال ، حتى لو أجر المستأجر العين من الباطن دون إذن ، إذا كان متواطئاً مع المؤجر . فقد يقع أن يؤجر المالك العين ، لا للمستأجر مباشرة فيكون لهذا الأخير أن يبق في العين بحكم الاستناد للقانون للإيجار ، بل للشخص يتواطأ معه ، ويؤجر هذا الشخص العين من الباطن للمستأجر الحقيقي فيستطيع المالك متى شاء إخراج هذا المستأجر الأخير ، إذا هو رفع دعوى الإخلال على المستأجر الأصلي الذي تواطأ معه محضاً عليه بالإيجار من الباطن . وقد قضى بأنه إذا أثبتت المدعية دعوها طالبة فيها إخلال المدعى عليه من العين المؤجرة لأن المدعى عليه الأول قد قام باستئجار المنزل منها وأجره من باطله إلى باقي المدعى عليهم دون ترخيص كتابي من المدعية ، وانضح للمحكمة أن المدعى عليه الأول وهو زوج المدعية قد تواطأ معها نكاحاً يباقي المدعى عليهم ، ولا سيما أنه يعمل كاتباً لحام ولا يقل أن يستأجر منزلاً بأكله لاستماله الشخص ، فإن دعوى الإخلال تكون مبنية على أساس غير سليم وغلطية بالرفض (مصر الكلية ٢١ سبتمبر سنة ١٩٥٣ دائرة ١٢ رقم ٧٨٢ سنة ١٩٥٣) .

## ٦٤٨ - الحالة الاستثنائية الأولى - إجارة الوقف : رأينا أن المرسوم

بقانون رقم ٦٥٧ لسنة ١٩٥٣ أضاف إلى الفقرة ب من المادة الثانية من قانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ النص الآتي : « وفي إجارة الوقف إذا تنازل المستأجر عن الإيجار أو أجر المكان كله أو بعضه من الباطن - ولو كان مأفونا له في ذلك - كان لناظر الوقف أن يطلب الإخلاء أو أن يتمسك بالعقد الجديد ، فإذا اختار التمسك به قامت العلاقة مباشرة بينه وبين المتنازل إليه أو المستأجر من الباطن من تاريخ نشوء هذا العقد ، وتسرى أحكام هذه الفقرة على كافة عقود القائمة » .

ويتبين من هذا النص أنه إذا كان المكان المؤجر عينا موقوفة فقد ألقى المشرع بالنسبة إليه الشرط الثاني واقتصر على الشرط الأول . فيمكن إذن أن يؤجر المستأجر الأصلي المكان الموقوف من الباطن كله أو بعضه أو يتنازل عن الإيجار حتى يكون لناظر الوقف طلب الإخلاء أو الحلول ، ولو كان المستأجر الأصلي قد حصل على إذن كتابي خاص من نفس ناظر الوقف أو من ناظر سابق ، أو كان الإيجار الأصلي لاحقاً لآخر ديسمبر سنة ١٩٤٣ وتضمن ترخيصاً عاماً . فيستطيع ناظر الوقف إذن ألا يمتد بإذن صادر من ناظر سابق ، أو حتى بالإذن الصادر منه هو ، ويسرى هذا الحكم بأثر رجعي على عقود الإيجار من الباطن أو عقود التنازل التي أبرمت قبل العمل بالمرسوم بقانون رقم ٦٥٧ لسنة ١٩٥٣ . وقد بينت المذكرة الإيضاحية لهذا المرسوم بقانون الأسباب التي دعت المشرع إلى سن هذه الأحكام الشديدة وإلى جعلها تسرى بأثر رجعي ، وأوردت أمثلة عملية صارخة لتبررها المسلك الاستثنائي ، فقالت : « كان بعض القائمين على أمر الأوقاف في وزارة الأوقاف وفي غيرها من الجهات التي خضعت لنظرها - كانوا يتخذون من الأوقاف وعلى حسابها وسائل دعاية لنفس أو جماعة أو صداقة أو إرضاء للحزبية ، فلم يكونوا ينظرون إلى الأعيان الموقوفة التي هي أمانة أيديهم نظرتهم إلى ممتلكاتهم الخاصة . وهو أمر نشأ عنه هبوط القيم الإيجارية مع وجود الوسطاء الذين كانوا يستأجرون هذه الأعيان ، ثم يستغلونها استغلالاً فاحشاً في بعض الأحيان . فن أمثلة ذلك أن يستأجر رجل ملىء مكاناً في شارع رئيسي من شوارع القاهرة بستة عشر

جنبها شهرياً ثم يؤجره من باطنه بستين جنبها شهرياً ، وهذا الشخص نفسه يستأجر مكاناً آخر في شارع رئيسي آخر بأحد عشر جنبها شهرياً ثم يؤجره من الباطن بخمسة وعشرين جنبها شهرياً . ومثل آخر يستأجر رجل قطعة أرض قضاء باثني عشر جنبها شهرياً ، ويمجى فيها إصلاحات طفيفة ، ثم يؤجرها بعد ذلك من باطنه بمائتي جنبه شهرياً ، إلى غير ذلك من الأمثلة الكثيرة الصارخة . ولهذا كان لابد من العمل على تدارك هذه الأخطار بإصدار تشريع يميز فسخ عقود الإيجار الصادرة من الأوقاف والتي وقع فيها تنازل أو إيجار من الباطن منعاً لاستغلال المواطنين من الوسطاء الذين مكنتهم من التأثير على بعض القائمين بأمر الأوقاف صداقات شخصية أو صلات حزبية ، فاستطاعوا بذلك أن يحصلوا على مبالغ طائلة بغير جهد مبذول . لهذا رؤى وضع مشروع القانون المرافق . . . . . وحتى يكون لهذا التشريع الأثر المرجو ، فقد نص فيه على سريانه على العقود القائمة . ويلاحظ أن هذا التشريع لا يتناول عقود الإيجار التي تتم بين الأفراد ، والسبب في ذلك أن العناية بشؤون الأوقاف لم تكن تبلغ مدى عناية الأفراد بأموالهم الخاصة . كما لوحظ في النص أن يكون مرناً فلا يوجب فسخ كل عقد حصل فيه تنازل أو تأجير من الباطن ليبح فسخ بعض العقود التي يبدو فيها الاستغلال بشعاً فاحشاً ، كما لوحظ فيه علم الاعتبار بالإذن ولو كان كتابياً لأن الذين يقومون على إدارة هذه الأوقاف كانوا يتأثرون في إعطائهم هذا الإذن بمجان هي أبعد شيء عن الصالح العام .

وستوى أن تكون العين الموقوفة تحت نظارة وزارة الأوقاف أو تحت نظارة غيرها ، وتتعلق الأحكام السالفة الذكر بوجه خاص على الوقف الخيري بعد إلغاء الوقف الأهلي . أما غير الوقف فلا يخضع لهذه الأحكام ، ويجب فيه توافر الشرطين معاً - أي الإيجار من الباطن وبغير إذن المالك - والسبب في ذلك كما تقول المذكرة الإيضاحية : « أن العناية بشؤون الأوقاف لم تكن تبلغ مدى عناية الأفراد بأموالهم الخاصة » .

فلإذا أجرة المستأجر لمكان موقوف العين كلها أو بعضها من الباطن ، أو تنازل عن الإيجار كله أو بعضه ، كان لناظر الوقف ، حتى لو كان هو أو ناظر سابق أعطي إذنًا في ذلك للمستأجر ، أن يتخذ أحد مواقف ثلاثة : ( أ ) إما أن يستبقى

الوضع كما هو في حق المستأجر الأصلي والمستأجر من الباطن ، وذلك إذا رأى ناظر الوقف أنه لم يلحق الوقف من هذه الصفقة خسارة محسوسة . (ب) وإما أن يطلب من المستأجر الأصلي الإخلاء فينتهي كل من الإيجار الأصلي والإيجار من الباطن ، وذلك إذا رأى ناظر الوقف أنه خير للوقف إنهاء الإيجار وإعادة تأجير العين بأجرة أعلى حتى من الأجرة التي تقاضاها المستأجر الأصلي من المستأجر من الباطن ، أو إذا كان المستأجر الأصلي قد احتاط لنفسه فأخذ من المستأجر من الباطن مقدماً ما كان يفي به من كسب وكتب في عقد الإيجار من الباطن أجرة غير عالية وفي هذه الحالة يرجع المستأجر من الباطن على المستأجر الأصلي بما دفعه . (ج) وإما أن يتمسك بالإيجار من الباطن أو بالتنازل ، فتقوم العلاقة مباشرة بينه وبين المستأجر من الباطن أو المتنازل له على أساس عقد الإيجار من الباطن أو عقد التنازل ، وذلك إذا رأى أن الأجرة في الإيجار من الباطن أو المقابل في التنازل مبلغ كبير يكسبه للوقف بفضل هذه العلاقة المباشرة .

#### ٦٤٩ - الحالة المستأجرة الثانية - بيع المصنع أو المتجر : وقد رأينا أن

المادة ٢/٥٩٤ ملحق تنص على ما يأتي : « ومع ذلك إذا كان الأمر خاصاً بإيجار عقار أنشئ به مصنع أو متجر ، واقتضت الضرورة أن يبيع المستأجر هذا المصنع أو المتجر ، جاز للمحكمة بالرغم من وجود الشرط المانع أن تقضى بإبقاء الإيجار إذا قدم المشتري ضماناً كافياً ولم يلحق المؤجر من ذلك ضرر محقق » . فلذا استأجر شخص مكاناً أقام فيه متجراً (fonds de commerce) ويشمل المصنع والمتجر) ، واضطر إلى بيع المتجر لضرورة قامت ، فتنازل عن الإيجار لمشتري المتجر أو أجر له من الباطن بالرغم من وجود شرط مانع ، جاز للمحكمة أن تقضى بإبقاء الإيجار إذا قدم المستأجر للمؤجر ضماناً كافياً ولم يلحق المؤجر من ذلك ضرر محقق . وقد تقدم تفصيل كل ذلك (١) .

ولكن رأينا من جهة أخرى ، فيما تقدم ، أنه لا بد من إذن كتابي خاص من المؤجر عند التنازل أو الإيجار من الباطن ، حتى لو لم يكن إيجار المكان الذي أقيم فيه المتجر قد ورد فيه شرط مانع ، بل حتى لو كان هذا الإيجار قد تضمن ترخيصاً عاماً ما لم يكن مبرماً بعد آخر ديسمبر سنة ١٩٤٣ . فهل هذا الحكم

الاستثنائي قد نسخ أحكام القانون العام ، وأصبح المستأجر للمكان الذي أقيم فيه المتجر لا يستطيع التنازل عن الإيجار أو الإيجار من الباطن إلا بعد الحصول على إذن المُوَجَّر ، وذلك سواء ورد في الإيجار شرط مانع أو لم يرد ، أو إلا بعد الحصول على ترخيص عام إذا كان الإيجار لاحقاً لآخر ديسمبر سنة ١٩٤٣ ؟ تجيب محكمة النقض بأن التشريع الاستثنائي لم ينسخ أحكام القانون العام ، وبأنه لا يزال المستأجر المكان الذي أقيم فيه المتجر - إذا رأت المحكمة ذلك - أن يتنازل عن الإيجار أو يُوَجَّر من الباطن ، حتى لو وجد شرط مانع ، متى توافرت الشروط الواجبة ، وذلك دون حاجة للحصول على إذن كتابي خاص من المُوَجَّر وقت التنازل أو وقت الإيجار من الباطن . ولا يجوز للمُوَجَّر في هذه الحالة أن يطلب إخلاء المكان ، بحجة أن المستأجر قد تنازل عن الإيجار أو أجر من الباطن دون إذن كتابي ، استناداً إلى أحكام التشريع الاستثنائي . وتقول محكمة النقض ، في تعليل ذلك ، إن أحكام هذا القانون الاستثنائي لا تفيد صراحة أو ضمناً إلغاء الرخصة المخولة للمحكمة بموجب التقنين المدني ، والتي تجيز لها بالشروط الواجبة قانوناً إيقاعاً للإيجار لشترى المتجر رغم وجود شرط صريح في عقد الإيجار يحرم التأجير من الباطن أو التنازل عن الإيجار . ذلك لأن القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ هو تشريع استثنائي ، فلا يجوز التوسع في تفسير نصوصه لتعطيل الرخصة التي خولها التقنين المدني للمحكمة خروجاً على اتفاق المتعاقدين الصريح ، لاعتبارات تتصل بمصلحة عامة هي رغبة المشرع في الإبقاء على الرواج المالي والتجاري في البلاد<sup>(١)</sup> .

---

(١) نقض مدني ٦ مارس سنة ١٩٥٢ مجموعة أحكام النقض ٣ رقم ١٠٨ من ٦٢٨ - انظر أيضاً بقرة ٤٥٧ في الماشي - وانظر أيضاً نقض مدني ١٤ أبريل سنة ١٩٥٥ مجموعة أحكام النقض ٦ رقم ١٢٨ من ٩٩٠ - استئناف مخطط ٢٤ مايو سنة ١٩٤٩ م ٦١ من ١٢٧ - استئناف مصر ٢٢ يونيو سنة ١٩٥٣ للتشريع والقضاء ٦ رقم ٥٣ من ٢١٣ - مصر الكلية ٢٧ فبراير سنة ١٩٥٠ المادة ٣٠ رقم ٢٧٩ من ٥١٠ - ١٨ يونيو سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ رقم ١٦٧٤ من ١٩٥٢ - ١٦ أكتوبر سنة ١٩٥٤ المادة ٣٦ رقم ٤٣٧ من ٩٠٦ - ١٩ ديسمبر سنة ١٩٥٤ دائرة ١٢ رقم ٩٥٣ من ١٩٥٤ - ٢٣ يناير سنة ١٩٥٥ دائرة ١٢ رقم ٢٠٩٩ من ١٩٥١ - طنطا الكلية ١٤ ديسمبر سنة ١٩٥٠ المادة ٣١ رقم ٤٠٢ من ١٤١٢ - وقد قضى حديثاً بأن أحكام القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ لا تفيد صراحة أو ضمناً إلغاء الرخصة المخولة للمحكمة بموجب الفقرة الثانية من المادة ٥٩٤ مدني التي تجيز لها بالتقيد الواردة فيها إيقاع الإيجار لشترى المتجر أو المصنع إذا تم الشراء حسب الشروط التي يطلبها المشرع ، وهي أن يشمل -



ويخلص من ذلك أنه إذا أقام المستأجر متجرأ في المكان المؤجر واضطر إلى بيعه<sup>(١)</sup>، لم يكن للمؤجر طلب الإخلاء تطبيقاً لأحكام التشريع الاستثنائي، حتى لو توافر الشرطان اللذان يتطلبهما هذا التشريع فتنازل المستأجر عن الإيجار لمشتري المتجر أو أجر له من الباطن<sup>(٢)</sup> دون إذن من المالك<sup>(٣)</sup> .

جميع عناصر المتجر أو المصنع من ثابت ومتقول ومن مقومات مادية وغير مادية كالاسم التجاري والصلا، وغم وجود شرط صريح في عقد الإيجار يحرم الإيجار من الباطن أو التنازل عنه لغير (مصر الكلية ١٣ فبراير سنة ١٩٦١ دائرة أولى إيجارات رقم ٤١٠٥ سنة ١٩٦٠) - وانظر في نفس المعنى سليمان مرقس في إيجار الأماكن بقرة ٦٨ وفي عقد الإيجار بقرة ٢٥٢ ص ٤٥٨ - منصور مصطفى منصور بقرة ٢٢٣ ص ٥٧٤ - عبد المنعم فرج الصدة بقرة ١٩٣ ص ٢٦٥ . (١) انظر في قيام الضرورة للبيع وعدم حقوق ضرر بحق بالمؤجر ما قدمناه آنفاً بقرة ٤٥٧ .

(٢) وقد قضت محكمة النقض بأن بيع المالك الصادر من المستأجر من شأنه أن ينقل حقوقه للتنازل إليه بما في ذلك عقد الإيجار ويصبح مستأجرأ ماله بموجب هذا البيع، مما يترتب عليه وفقاً لقانون إيجار الأماكن المنظم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين ألا يكون للمؤجر حق إخراجه من العين المؤجرة (نقض مدني ١٤ أبريل سنة ١٩٥٥ مجموعة أحكام النقض ٦ رقم ١٢٨ ص ٩٩٠) .

(٣) وقد قضى بأنه إذا اضطر المستأجر إلى إيجار المتجر، كان حكم هذا الإيجار هو حكم بيع المتجر، فيجوز للمستأجر أن يتنازل عن إيجار المكان أو أن يوجره من الباطن بدون إذن كتابي من المالك (مصر الكلية ٥ أبريل سنة ١٩٥٣ دائرة ١٢ قضية رقم ٤٤٥ سنة ١٩٥٣ : حاكم استأجر دكاناً وأعد الحياكة، ولما مات اضطررت زوجته إلى إيجار محل الحياكة إلى أحد العمال الذين كان زوجها يستخدمهم وأجرت له المكان من الباطن دون إذن كتابي من المالك) . ولكن أكثر الأحكام على عكس ذلك، وتذهب إلى أن نص المادة ٢/٥٩٤ مدني نص استثنائي لا يجوز التوسع في تفسيره، ويجب قصره على حالة بيع المتجر دون إيجاره، باعتبار أن المستأجر الأصل في حالة البيع مضطر إلى قطع صلته بالمتجر فينبغي تيسير البيع له، وهذه المحكمة متعمدة إذا ظل المستأجر محظوظاً بالمتجر واكتفى بتأجيره (سليمان مرقس في إيجار الأماكن بقرة ٦٨ ص ١٩٠ - ص ١٩١ - مصر الكلية ١٦ ديسمبر سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ قضية رقم ٩٢٣ سنة ١٩٥٣ - ١٧ ديسمبر سنة ١٩٥٣ قضية رقم ٣٤٠٠ سنة ١٩٥٣ - ٢٣ يناير سنة ١٩٥٥ دائرة ١٢ قضية رقم ٢٧٩٨ سنة ١٩٥٤ - ٢ فبراير سنة ١٩٥٧ دائرة ٤ قضية رقم ٢٠١٠ سنة ١٩٥٥ - ١٦ ديسمبر سنة ١٩٥٧ دائرة ١٢ قضية رقم ١٣٧ سنة ١٩٥٧) . وقد قضى أخيراً بأن المادة ٥٩٤ مدني لا تنسحب إلى حالة إيجار المالك، لأن نصها استثنائي لا يجوز التوسع فيه، ولأن الشارع روى إلى مجرد تسهيل البيع الاضطراري للمالك باعتبار أن المستأجر الأصل في هذه الحالة مضطر إلى قطع صلته بالمؤسسة التي أنشأها بالعين المؤجرة، وهذه المحكمة متعمدة في حالة المستأجر الذي يظل محظوظاً بالمالك الذي أنشأه ويكتفى فقط بتأجيره لغير (مصر الكلية ٢٧ فبراير سنة ١٩٦١ دائرة أولى إيجارات رقم ٢٢٥٤ سنة ١٩٦٠) .

٦٥٠ - ب . إجراءات طلب الإيجار : فإذا توافر الشرطان اللذان تقدم ذكرهما ، وأجر المستأجر العين من الباطن أو تنازل عن الإيجار بدون إذن من المالك ، جاز لهذا الأخير أن يطلب فسخ الإيجار وإخلاء المكان المؤجر ، ولو قبل انقضاء مدة الإيجار الأصلية ، فينتهي الإيجار الأصلي وينتهي معه الإيجار من الباطن أو التنازل عن الإيجار .

ولا داعي هنا ، في الإجراءات التي يتخذها المالك في طلب الإخلاء ، لأن يمر بالمراحل الثلاث التي رأيناها يمر بها في طلب الإخلاء لعدم الوفاء بالأجرة . ففي هذا الطلب الأخير يجب على المؤجر أن يكلف المستأجر بالوفاء ، وأن يمضي خمسة عشر يوماً دون أن يوفي المستأجر بالأجرة ، وبعد ذلك يرفع المؤجر دعوى الإخلاء . أما هنا ، فقد وقعت المخالفة بمجرد أن يؤجر المستأجر المكان المؤجر من الباطن أو يتنازل عن إيجاره دون إذن من المالك ، ولا سبيل إلى تداركها لا بالتنبيه على المستأجر ولا بمضي مدة معينة . فلم يبق إلا أن يرفع المالك دعوى الإخلاء في أي وقت يشاء بعد وقوع المخالفة ، ولو أثناء سريان المدة الأصلية للإيجار<sup>(١)</sup> .

وقد قلنا أن الدعوى ترفع من المالك ، ويموز رفعها من المستأجر الأصلي<sup>(٢)</sup> ، وترفع على المستأجر الأصلي لا على المستأجر من الباطن ، لأن موضوعها هو فسخ الإيجار الأصلي وليس الإيجار من الباطن ، وإنما ينتهي الإيجار من الباطن بانتهاء الإيجار الأصلي<sup>(٣)</sup> . ويموز مع ذلك للمالك أن يدخل المستأجر من الباطن في الدعوى ، وإن كان ذلك غير ضروري لأن الحكم الصادر ضد المستأجر الأصلي يجوز تنفيذه على المستأجر من الباطن ولو لم يختصم في الدعوى<sup>(٤)</sup> .

(١) مصر الكلية ١٩ فبراير سنة ١٩٥٠ الحاماة ٣٠ رقم ٢٧٨ ص ٥٠٨ - ١٨ أكتوبر سنة ١٩٥٣ دائرة ١٢ قضية رقم ٤٦٠٤ سنة ١٩٥٣ .

(٢) انظر آنفاً فقرة ٦٤٦ - مصر الكلية ١٨ أكتوبر سنة ١٩٥٣ دائرة ١٢ قضية رقم ٤٦٠٤ سنة ١٩٥٣ .

(٣) مصر الكلية أول ديسمبر سنة ١٩٥٧ دائرة ١٩ قضية رقم ٤٥١ سنة ١٩٥٧ .

(٤) وقد قضت محكمة النقض بأن عقد الإيجار من الباطن ينتهي حتماً بانتهاء عقد الإيجار الأصلي ، ولا يلزم لسريان الحكم الصادر بفسخ الإيجار الأصلي في حق المستأجر من الباطن أن تقام الدعوى على هذا الأخير ، ولاهم أن يكون عقد المستأجر من الباطن ثابت التاريخ =

وترفع الدعوى وفقاً للإجراءات الخاصة التي رسمها التشريع الاستثنائي، وإلى المحكمة الكلية ذات الاختصاص طبقاً لأحكام هذا التشريع، ويكون الحكم غير قابل للطعن فيه بأي وجه.

وإذا رُفعت الدعوى تحتم على المحكمة أن تقضي بفسخ الإيجار وبإخلاء المكان وليست لها أية سلطة تقديرية في ذلك، وتنحصر سلطتها في التثبت من أن المستأجر قد أجز من الباطن أو تنازل عن الإيجار بغير إذن المالك. ولا يستطيع المستأجر أن يتغاضى الحكم بالإخلاء إذا هو باذر إلى فسخ الإيجار من الباطن أو التنازل عن الإيجار، أو إذا هو أثبت أن هذا الإيجار أو التنازل لم يقد بأي ضرر على المالك، فالحكم بالفسخ - كما تقول المذكرة الإيضاحية للمرسوم بقانون رقم ١٤٠ لسنة ١٩٤٦ - «مطلق تقع نتيجة بقيام سببه، فليس يجدي في تفاديه أو عدم تطبيقه الادعاء بأن المؤجر لم يصبه ضرر من الإيجار من الباطن أو أنه يعتبر متعسفاً في استعمال حقه حين يطلب الإخلاء لهذا السبب»<sup>(١)</sup>. وقد قلدنا مثل ذلك في طلب الإخلاء بسبب عدم وفاء المستأجر بالأجرة<sup>(٢)</sup>.

وكافي في طلب الإخلاء بسبب عدم وفاء المستأجر بالأجرة أيضاً، يجوز للقاضي أن ينظر المستأجر الأصلي والمستأجر من الباطن إلى أجل معقول لتفويض حكم الإخلاء، إذا استدعت الحالة ذلك ولم يلحق المؤجر من هذا التأجيل ضرر جسيم، عملاً بأحكام المادة ٢/٣٤٦ ملغى<sup>(٣)</sup>.

قبل رفع دعوى الفسخ أو بدو رفعها، كما لا يهم أن يكون المستأجر من الباطن علماً بسبب الفسخ وقت استجاءه أو غير عالم به، ولا يشترط كذلك أن ينبه عليه بالإخلاء لكي يصرى عليه حكم فسخ عقد الإيجار الأصل، إذ هو لا يعتبر في هذه الحالة في حكم الغير (نقض ملغى ٢٨ فبراير سنة ١٩٥٢ المحللة ٣٣ رقم ٦٢٨ ص ١٤١٩).

(١) مصر الكلية ٧ ديسمبر سنة ١٩٥٧ دائرة ٤ قضية رقم ٣٧٨٩ سنة ١٩٥٦ (ووجوب التسليم أثر حسم الحكم بالإخلاء) - ٢٦ أبريل سنة ١٩٥٨ دائرة ٤ قضية رقم ٢٧٦٧ سنة ١٩٥٦ - سليمان مرسى في إيجار الأماكنقرة ٦٧ ص ١٨٥ - وانظر عكس ذلك وأنه لا يتضمّن الحكم بالفسخ بل تكون للمحكمة سلطة تقديرية محد لبيب شنب ققرة ٣٢٢ ص ٣٢٨ - وقد قضى بأنه لا يجاب طلب تمكين المستأجر من العودة إلى المين إلى أجل حل إخلائها إلا إذا كان الإخلاء في الأصل بسبب الضرورة الملجئة أو بسبب المدم وإعادة البناء، فإذا كان مناط الإخلاء سبباً آخر غير هذين - كالتأجير الباطن - فإن دعوى التمكين تكون على غير أساس من القانون (مصر الكلية ١٨ ديسمبر سنة ١٩٥٤ المحللة ٣٦ رقم ٥٦٢ ص ١٣٨٣).

(٢) انظر أيضاً ققرة ٦٤٣.

(٣) انظر أيضاً ققرة ٦٤٣.

### ٣ - استعمال المكان المؤجر بطريقة تنافي شروط الإيجار المعقولة أو تضر بمصلحة المالك

٦٥١ - النص القانوني : تنص المادة ٢ (فقرة ج) من قانون إيجار الأماكـن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ على ما يأتي : « لا يجوز المؤجر أن يطلب إخلاء المكان المؤجر ، ولو عند انتهاء المدة المتفق عليها في العقد ، إلا لأحد الأسباب الآتية : . . . (ج) إذا استعمل المستأجر المكان المؤجر أو سمح باستعماله بطريقة تنافي شروط الإيجار المعقولة أو تضر بمصلحة المالك » .

ويتناول هذا النص التزامين من التزامات المستأجر ، هما التزامه باستعمال العين فيما أعدت له والتزامه بالمحافظة عليها وببذل العناية الواجبة في استعمالها . فجعل سببا لإخلاء العين ، ولو أثناء سريان الإيجار الأصلية<sup>(١)</sup> ، استعمال المكان المؤجر بطريقة تنافي شروط الإيجار المعقولة ، وسبباً آخر استعماله بطريقة تضر بمصلحة المالك . فهذان سببان نتكلم في كل منهما ، ثم نبحث لإجراءات طلب الإخلاء الذي يترتب على أي منهما .

### ٦٥٢ - السبب الأول - استعمال المكان بطريقة تنافي شروط الإيجار

المفهوم : عندما ناقشت الجمعية العامة لمجلس الدولة مشروع المرسوم بقانون رقم ١٤٠ لسنة ١٩٤٦ - وهو المصدر الذي اشتق منه قانون إيجار الأماكـن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ - رأى أحد الأعضاء أن يستبدل بكلمة « أو » التي تسبق عبارة « تضر بمصلحة المالك » كلمة «او العطف » ، واستند في ذلك إلى أن المقصود هنا ليس المغايرة بين العبارتين اللتين تتوسطهما كلمة « أو » إذ لا شك في أن ما يضر بمصلحة المالك داخل في عموم عبارة « تنافي شروط عقد الإيجار المعقولة » ، وإنما المقصود هو التخصيص بعد التعميم ، فاستعمال كلمة « او العطف أدق . فأجابه عضو آخر : « أرى استبقاء كلمة « أو » ، فإن ثمة صورا يتحقق فيها الضرر دون أن تكون منظوية على مخالفة لشروط الإيجار . وقد وافقت الجمعية العامة لمجلس الدولة على هذا النظر . ويخلص من ذلك أنه كان مقصودا أن

يجعل استعمال المكان المؤجر بطريقة تنافي شروط الإيجار المعقولة سبباً مستقلاً عن استعمال المكان بطريقة تضر بمصلحة المالك<sup>(١)</sup> .

وشروط الإيجار المعقولة تفترض أن هناك شروطاً متفقاً عليها بين المؤجر والمستأجر ، وخالف المستأجر المعقول من هذه الشروط . أما مخالفة المستأجر لالتزامه من استعمال العين فيما أعدت له إذا لم تكن هناك شروط اتفاقية في هذا الصدد ، ومخالفته لالتزامه من المحافظة على العين وبذل العناية الواجبة في استعمالها ، فلا شأن لنا بهذا هنا ، وهو يدخل في السبب الثاني المتعلق باستعمال المكان بطريقة تضر بمصلحة المالك . فتنحصر إذن ، في السبب الأول ، على الشروط الاتفاقية المتعلقة باستعمال المكان المؤجر .

وتقتضي القواعد العامة في هذا الصدد بأنه إذا كان استعمال العين مبيهاً في العقد ، وجب التزام ما اتفق عليه المتعاقدان . فلا يجوز للمستأجر ، إذا كان عقد الإيجار قد بين في أي شيء تستعمل العين المؤجرة ، أن يستعمل العين في شيء آخر . فإذا اشترط العقد أن العين تستعمل كقههى أو كشرب لم يحز استعمالها لشرح غنائى أو كطعم ، وإذا اشترط استعمالها للسكنى لم يحز استعمالها للتجارة ،

---

(١) انظر في هذا المعنى كامل محمد بدوى في قانون إيجار الأماكن بقرة ٧٨ - وانظر عكس ذلك وأن المشرع قصد اجتماع الشرطين ، فيكون استعمال المكان المؤجر بطريقة تنافي الشروط المعقولة وتضر بمصلحة المالك في وقت متأخر مما بالرغم من أن النص ورد فيه العطف بكلمة « أو » لا بـ « و » فالرأى سليمان مرقس في إيجار الأماكن بقرة ٧١ ص ١٩٨ - منصور مصطفى منصور بقرة ٢٠٠ ص ٥١٥ - محمد لبيب شنب بقرة ٢١٧ .

ولو صح أن المشرع قصد اجتماع الشرطين ، وأراد ألا يكون الإخلال إلا إذا استعمل المكان المؤجر بطريقة تنافي شروط الإيجار المعقولة وتضر بمصلحة المالك في وقت متأخر مما ، لوجب استبعاد السبب الثاني كسبب للإخلال ، ولوجب القول بأن استعمال المكان المؤجر بطريقة تضر بمصلحة المالك لا يكون سبباً للإخلال إذا لم تكن هناك شروط اتفاقية تحظر هذا الاستعمال . وظاهر ، كما قيل في الجمعية العامة لمجلس الدولة ، أن « ثمة صوراً يتحقق فيها الضرر دون أن تكون منظومة على مخالفة لشروط الإيجار » . ولا شك في أن المشرع ، وهو في صدد تعداد أسباب الإخلال على سبيل الحصر ، لا يمكن أن يكون قد قصد إلى ذلك . فهو عند ما ذكر استعمال المكان بطريقة تنافي شروط الإيجار المعقولة ، وجد أن النص ضيق لا يتسع للحالات التي لا توجد فيها شروط اتفاقية ومع ذلك يسمى المستأجر استعمال المكان ، فأضاف عبارة « أو تضر بمصلحة المالك » للإحاطة بهذه الحالات .

وإذا اشترط نوع التجارة لم تجز مباشرة تجارة غيرها<sup>(١)</sup>. على أن هذه الأحكام يخفف من حدتها في القواعد العامة أن المستأجر أن يخالف هذه الشروط الاتفاقية إذا لم يكن في مخالفتها ضرر يلحق المؤجر. فإذا حول المستأجر المكان من مقهى إلى مطعم، أو من التجارة المشروطة إلى تجارة أخرى، جاز ذلك ما دام هذا التحويل لا ينجم عنه ضرر بالعين المؤجرة أو ضرر يصيب المؤجر<sup>(٢)</sup>. ويبدو أن التشريع الاستثنائي، في مقابل المزايا التي منحها المستأجر والتي سبقت الإشارة إليها في كثير من المناسبات، أراد أن يتشدد في بعض التزاماته، وقد رأينا أنه يتشدد في التزامه بالوفاء بالأجرة وفي التزامه بعدم الإيجار من الباطن، وها نحن نراه يتشدد هنا في التزامه بعدم مخالفة الشروط الاتفاقية المتعلقة باستعمال المكان المؤجر. فيجب على المستأجر مراعاة هذه الشروط الاتفاقية بدقة تامة، وإذا خالفها جاز للمؤجر إخلاء العين دون أن تكون للمحكمة في هذا سلطة تقديرية<sup>(٣)</sup>، ودون حاجة لأن يثبت المؤجر أن هناك ضرراً أصابه من مخالفة هذه الشروط. فالمتعاقدان قد اتفقا على شروط معينة في خصوص استعمال المكان المؤجر، والاتفاق قانون المتعاقدين، ومن ثم لا يجوز للقاضي عندما تثبت له مخالفة المستأجر لهذه الشروط أن يبحث هل ينجم عن ذلك ضرر للمؤجر أو لم ينجم، بل يكفي أن يكون المستأجر قد خالف ما اتفق عليه مع المؤجر ليكون ذلك سبباً للحكم بإخلاء المكان المؤجر<sup>(٤)</sup>. فلا يجوز إذن أن يخالف المستأجر الاتفاق،

(١) انظر آتفاً فقرة ٣٦٩ - وفي قضية مستأجر المبنى عليه العين لسكة الخراس، ثم جمل من إحدى غرفها مصنفاً لمعمل الكسكي وأنشأ فيها فرنًا وموقفاً كبيراً لاستعمالها في طهي الصناعة، وأزال الباب أمام المنزل حتى يتسع للدخل لإدخال العربة التي يستعملها في توزيع الكسكي، قضت المحكمة بالإعلاء (مصر الكلية ٢٧ يناير سنة ١٩٦٠ دائرة ٥٢ رقم ٢٢٥١ سنة ١٩٥٨) - وفي قضية أخرى أدار المستأجر العين كقهى يلقى ورغم وجود شرط في العقد يحرم طيه إدارتها كقهى، قضت المحكمة بأن في هذا التصرف إضراراً بالعين، لأن في وجود القهى بالمهارة إخلالاً لراحة السكان ومضايقاً لهم في السهول والخروج (مصر الكلية ٣٠ يناير سنة ١٩٦١ دائرة أول إجراءات قضية رقم ١٩٥ سنة ١٩٦٠).

(٢) انظر آتفاً فقرة ٣٦٩.

(٣) استئناف مخطط ٢٥ مارس سنة ١٩٤٣ م ٥٥ ص ١١٢ - ١٧ يولية سنة ١٩٤٣ م

٥٥ ص ١٩٣.

(٤) وإذا كانت هناك أحكام تلعب إلى اشتراط حصول ضرر للمؤجر حتى يمكن الحكم بالإعلاء، فهذه الأحكام إنما تعرض لتصف المؤجر في امتلاكه بحرية الشرط الواردة بقدر الإيجار =

ويحول المكان من مقهى إلى مطعم ، أو من التجارة المشروطة إلى تجارة أخرى ، أو من سكن إلى تجارة ، أو من تجارة إلى سكن<sup>(١)</sup> . فإذا فعل ، حكم القاضي

دون أن تكون له مصلحة محققة مشروعة في ذلك ، والتصرف شيء وعدم وقوع ضرر المؤجر شيء آخر ، فقد لا يقع ضرر المؤجر ومع ذلك لا يكون متصفاً في استعمال حقه . وإنما يعتبر المؤجر متصفاً في طلب الإخلال إذا لم يقصد به سوى الإضرار بالمستأجر ، أو إذا كانت المصالح التي يرمى إلى تحقيقها من وراء الإخلال قليلة الأهمية بحيث لا تتناسب البتة مع ما يصيب المستأجر من ضرر يسببها ، أو إذا كانت المصالح التي يرمى إلى تحقيقها غير مشروعة ( م هـ ملف ) . وليس في هذه الصور الثلاث صورة : إذا كان المؤجر لم يصبه ضرر من مخالفة المستأجر لشروط العقد . وحل هذا التصريح يمكن تقريره ما اقتضت به محكمة مصر الكلية من أنه وإن كان المشرع لم ينص صراحة على شرط الضرر عند مخالفة المستأجر لأحد شرائط العقد المقرولة ، إلا أن ذلك لا يمنع القضاء من بحث ما إذا كانت المصلحة محققة ومشروعة من التمسك بحرفية الشرط الوارد بمقتضى الإيجار ، أخذاً بنظرية الاعتصاف في استعمال الحق ( مصر الكلية الوطنية ١١ أكتوبر سنة ١٩٤٥ الهامة ٢٧ رقم ٢٥٧ ص ٦٣٩ ) . وأكثر الأحكام الأخرى التي يشار إليها لتأييد الرأي المخالف إنما هي أحكام وردت ، لا في مخالفة المستأجر لشروط الاتفاقية ، بل في إساءته لاستعمال المكان المؤجر حيث يجب دون شك أن يقع ضرر للمالك ، وسنشير إلى هذه الأحكام عند الكلام في السبب الثاني المتعلق باستعمال المكان بطريقة تضر بمصلحة المالك .

على أن هذا لا ينفى أن أحكاماً صدرت في معنى الرأي المخالف فذكر منها : مصر الكلية ١٢ أبريل سنة ١٩٥٣ قضية رقم ٤٥٢٥ سنة ١٩٥١ - ١٨ يونيو سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ قضية رقم ٨٤٤ سنة ١٩٥٣ - ٨ أكتوبر سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ قضية رقم ٤٣١٧ سنة ١٩٥٢ - ٨ فبراير سنة ١٩٥٤ دائرة ١٢ قضية رقم ٢٤٧٤ سنة ١٩٥٤ - ١٥ أبريل سنة ١٩٥٤ دائرة ١٣ قضية رقم ٢٨٨ سنة ١٩٥٤ ( وفي هذه القضية لم يحكم بالإخلال لأن المخالفة لم ينتج عنها ضرر للعين المؤجرة وإن أحدثت ضرراً للعين مجاورة مملوكة للمؤجر نفسه ) - ١١ أبريل سنة ١٩٥٥ دائرة ١٢ قضية رقم ٢٧٧١ سنة ١٩٥٤ - ٩ يونيو سنة ١٩٥٥ دائرة ١٣ قضية رقم ٤٣٠١ سنة ١٩٥٢ - ٨ أكتوبر سنة ١٩٥٥ قضية رقم ٢٩٩٨ سنة ١٩٥٥ - ١١ أبريل سنة ١٩٥٧ دائرة ١٣ قضية رقم ٣٧٤٣ سنة ١٩٥٦ - ٣ مايو سنة ١٩٥٨ دائرة ٤ قضية رقم ٣٩١٣ سنة ١٩٥٧ .

( ١ ) فلذا أوجب مكان بقصد استعماله محل ألبان أو علفاً لكي الملابس أو كيو فيه ، لم يجوز تحويله إلى مقهى ( نصر الكلية ٣٠ يناير سنة ١٩٥٤ دائرة ٤ قضية رقم ٥١١٢ سنة ١٩٥٢ - ٢٧ فبراير سنة ١٩٥٥ دائرة ١٢ قضية رقم ٤٦٠٧ سنة ١٩٥٤ - ٣ مايو سنة ١٩٥٨ دائرة ٤ قضية رقم ٣٩١٣ سنة ١٩٥٧ ) . وإذا أوجب مكان لتقديم المشروبات الروحية ، لم يجوز تحويله إلى محل لبيع الخردوات ( استئناف غنظط ٢٢ فبراير سنة ١٩٤٩ م ٦١ ص ٥٨ ) .

وقضى بأن تأجير مكان إلى جمعية خيرية لا يمنع من استعماله لإيه نادياً لأعضائها ( مصر الكلية ٨ أكتوبر سنة ١٩٥٥ دائرة ٤ قضية رقم ٢٩٩٧ سنة ١٩٥٥ ) ، ولا يمنع من إلقاء =

حتماً بإخلاء المكان المؤجر. ولما كان ذلك لا يخلو من قسوة على المستأجر ، فقد أراد المشرع أن يخفف من حدة هذه القسوة ، فطلب أن تكون الشروط التي إذا خالفها المستأجر حكم عليه بالإخلاء شروطاً معقولة<sup>(١)</sup> . فإذا كانت الشروط غير معقولة<sup>(٢)</sup> ، كما لو اشترط المؤجر على المستأجر ألا يزيد من يسكن معه من أولاده على عدد معين ، أو ألا يزيد خلعته على عدد معين ، أو ألا يقيم كلاباً لحراسة الدار وهي في مكان قصي بمحزل عن العمران ، أو أن يبقى النوافذ التي تطل على حديقة أو دار للمؤجر مغلقة دائماً ، فالمستأجر في حل من مخالفة هذه الشروط غير المعقولة ، ولا يترتب على مخالفتها أن يحكم عليه بالإخلاء .

يؤيد ما نذهب إليه في هذا الشأن المناقشات التي دارت في مجلس الشيوخ

= مواظ على الأطفال في فاته (مصر الكلية ٣ يناير سنة ١٩٥٥ دائرة ١٢ قضية رقم ٥٥٤٦ سنة ١٩٥٣) ، وبأن وجود بعض آلات وأدوات صغيرة مما تستلزمه حرفة المستأجر في المكان المدة لسكنه لا يبد تغييراً في استعماله (مصر الكلية ١٤ مارس سنة ١٩٥٥ دائرة ١٢ رقم ٢٤٢٨ سنة ١٩٥٤) ، وبأن وجود ماكينة خياطة تحيك بها المستأجرة ملابس الأطفال لمجلات عرافتي لا يبد كذلك تغييراً في استعمال دار السكنى (مصر الكلية ٧ مارس سنة ١٩٥٥ دائرة ١٢ قضية رقم ٢٧٨٦ سنة ١٩٥٢) .

(١) وقد استأنس المشرع من اشتراط وقوع الضرر للمؤجر باشتراط أن تكون الشروط الاتفاقية شروطاً معقولة . والشرط الذي ينطوي على تصف يعتبر شرطاً غير معقول ، وتمسك المؤجر به يعتبر تمسكاً بشرط غير معقول . ونرى من ذلك أنه لا يجوز للمؤجر من جهة أن يتمسك بشرط تصفى ، ولا يجوز له من جهة أخرى أن يتصف في استعمال شرط غير تصفى .

والقاضي هو الذي يقدر ما إذا كانت شروط الإيجار شروطاً تصفية أو شروطاً معقولة (مصر الكلية ٣ مايو سنة ١٩٥٨ دائرة ٤ قضية رقم ٣٩١٣ سنة ١٩٥٧) . وقد قضى بأنه يعتبر شرطاً معقولاً ، تجيز مخالفته طلب الإخلاء ، الشرط الذي يحرم على المستأجر أن ينجس في قوع معين من السلع يقوم المؤجر بالاتجار فيه (مصر الكلية ٣٠ نوفمبر سنة ١٩٤٩ الحاماة ٢٩ رقم ٤٢٩ ص ٧٩٠) ، وبأن مجرد وضع المستأجر أشياء ينجس فيها أو أدوات يصل بها بمسكه لا يعتبر مخالفاً لشروط الإيجار المعقولة (مصر الكلية ١٥ أكتوبر سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ قضية رقم ٤٦٩٤ سنة ١٩٥٣ - ٧ مارس سنة ١٩٥٥ قضية رقم ٢٧٨٦ سنة ١٩٥٣ - ١٤ مارس سنة ١٩٥٥ دائرة ١٢ قضية رقم ٢٤٢٨ سنة ١٩٥٤) . ولكن شرط منع المستأجر من استعمال قوع معين من الوقود بالخبز يعتبر شرطاً تصفياً غير معقول ولا تستوجب مخالفته الحكم بالإخلاء (مصر الكلية ١١ أبريل سنة ١٩٥٥ دائرة ١٢ قضية رقم ٦٤٧٢ سنة ١٩٥٢) .

(٢) وينب أن تكون شروطاً مطبوعة تنطوي على التصف .



في خصوص النص الذي نحن بصدده . فإنه يتبين من هذه المناقشات أن بعض الأعضاء حاولوا حذف كلمة « المعقولة » بحجة أن هذه الكلمة « لا تجعل الشروط المتفق عليها بين المتعاقدين قيمة ، والقاعدة القانونية تقول إن الاتفاق قانون المتعاقدين » . فأصر المجلس على استبقاء الكلمة حتى يستبعد غير المعقول من الشروط ، ويستبقى في الوقت ذاته المعقول منها بصرف النظر عما إذا كان ينجم عن مخالفتها ضرر أو لا ينجم <sup>(١)</sup> .

(١) ونقل هنا ما دار في مجلس الشيوخ ، بجلسة ٢٢ أبريل سنة ١٩٤٧ ، من المناقشات في هذا الصدد :

« أحد الأعضاء : ذكر تحت حرف (ج) عبارة « بطريقة تتأق شروط الإيجار المعقولة » . وإنني أرى أن كلمة « المعقولة » هنا لا تجعل الشروط المتفق عليها بين المتعاقدين قيمة . والقاعدة القانونية تقول إن الاتفاق قانون المتعاقدين . لنفرض أن الطرفين اتفقا على أمر ما ، فلو وضعت كلمة « المعقولة » فإتينا نهم جميع الاتفاقات ، وتدخل القاعدة القانونية المروعة . إذا اتفقت مع زيد من الناس على شيء ، فلماذا يتدخل القضاء في هذه الاتفاقات المعقولة أو غير المعقولة ؟ ولذلك فإنني أرى حذف هذه الكلمة » .

« المقرر : إن ملاحظة حضرة الشيخ المحترم لا عمل لها ، فيجب أن نترك القضاء بتقدير أسباب الخصومة بين الطرفين ، فإذا كان المالك يتسلط على المستأجر بشروط شكلية من الشروط الواردة في عقود مطبوعة عليها المالك على المستأجر ، فلا يصح أن يكون تحت رحمة المالك . وحل ذلك يجب أن يترك للقضاء تقدير الشروط المعقولة » .

« العضو : إن القاضي يستعمل حقه العيني ، ولا داعي للنص عليه » .  
« المقرر : هذا التصير ورد في كثير من مواد القانون المدني ، فلا يصح مطلقاً أن تتخطى هذه القاعدة لأنها قاعدة معقولة » .

« عضو آخر : إن الاتفاق أصلاً قانون المتعاقدين ، فلا يصح أن نجعل هذا الاتفاق عرضة لتقدير القضاء متى وضعت الشروط وقبلها الطرفان ، لأنها تكون بمثابة حجة عليهما . وحضرة المقرر يقول إن هناك شروطاً مطبوعة ، فمتى تعرض الشروط المطبوعة على القاضي فقد يقول إنها غير معقولة ، وقد يرى القاضي ويفتنح أن هذه الشروط قد قبلها الطرفان ومع ذلك لا يستطيع أن يبين أنها غير معقولة » .

« المقرر : وإذا كانت غير مستساغة ؟ »  
« العضو الآخر : أصلي مثلاً » .

« المقرر : افرض أن هناك مالكا اشترط على المستأجر ألا يكثر من عمله في المنزل إلا بموافقة ، فهل يكون هذا الشرط معقولا ؟ » .

« العضو الآخر : وحل رأيت أنت واحدا فقط في حياتك القضائية سري عليه هذا المنزل الذي غمرته الآن ! »

« المقرر : إن هذا يحدث ، وهناك شروط تصفية يجب أن نخطا لها »

### ٦٥٣ - السبب الثاني - استعمال المالك بطريقة تضر بمصلحة المالك :

وهذا السبب متصل بأكثر التزامات المستأجر المتعلقة باستعمال العين وبالحفاظة عليها ، أما ما يتعلق بالالتزام بعلم مخالفة الشروط الاتفاقية فهو خاص بالسبب الأول الذي تقدم بيانه .

والمستأجر ، بحسب القواعد العامة ، ملتزم باستعمال العين بحسب ما أعدت له ، والظروف وقرائن الأحوال هي التي تدل على كيفية الاستعمال<sup>(١)</sup> . وهو ملتزم بعدم ترك العين دون استعمال ، إذا كان من وراء عدم الاستعمال ضرر يلحق بالعين<sup>(٢)</sup> . وهو ملتزم بالألا يحدث بالعين المؤجرة تغييراً يذون إذن المؤجر ، إلا إذا كان هذا التغيير لا ينشأ عنه أى ضرر للمؤجر<sup>(٣)</sup> . ويجب على المستأجر أخيراً أن يبذل من العناية فى استعمال العين المؤجرة وفى الحفاظة عليها ما يبذله الشخص المعتاد<sup>(٤)</sup> . فهذه كلها التزامات تتعلق باستعمال المستأجر للعين ، ويقضى التشريع الاستثنائى بأنه إذا استعمل المستأجر المكان المؤجر بطريقة تضر بمصلحة المالك ، وجب على القاضى أن يحكم بالإخلاء . واستعمال المكان بطريقة تضر بمصلحة المالك يؤثول فى النهاية إلى إخلال المستأجر بأى من الالتزامات سالفة الذكر ، فإن الإخلال بأى منها معناه أن يكون المستأجر قد استعمل العين بطريقة تضر بمصلحة المالك ، وفى هذا إساءة لاستعمال العين المؤجرة . وهنا - لافى السبب الأول - يجب على المؤجر حتى يحكم له بالإخلاء أن يثبت أن إساءة استعمال المستأجر للعين ألحققت به ضرراً<sup>(٥)</sup> .

(١) انظر آتفاً ققرة ٣٧٠ .

(٢) انظر آتفاً ققرة ٣٧١ .

(٣) انظر آتفاً ققرة ٣٧٣ - ققرة ٣٧٥ .

(٤) انظر آتفاً ققرة ٣٧٩ وما بعدها .

(٥) وأكثر الأحكام التى تساق فى صدد مخالفة المستأجر لشروط الإيجار المعقولة إنما تأتى هنا فى مكانها الصحيح فى صدد إساءة المستأجر لاستعمال المكان المؤجر ، وقد سبقته الإشارة إلى ذلك ( انظر آتفاً ققرة ٦٥٢ فى الهامش ) .

ومن هذه الأحكام ما قصت به محكمة مصر الكلية من أنه إذا ثبت أن كل ما أحدثه المستأجر فى العين المؤجرة هو إحداث فجوة فى حائط مشترك بين مكانين يستأجرهما من مؤجر واحد ويقصد تسهيل وصوله من أحدهما إلى الآخر ، ولم ينشأ من ذلك ضرر لسلامة المبنى ، فإن هذا لا يعد إساءة للاستعمال على وجه ضارب بالمالك يبرر الحكم بإخلاء المستأجر ( مصر الكلية ١٩ أبريل -

سنة ١٩٥٤ دائرة ١٣ قضية رقم ٣٧٩٤ سنة ١٩٥٣ ) . وما قضت به من أن عدم المستأجر لحائظ لمالك الغير لا يجوز دون أن يترتب على ذلك ضرر بالمؤجر لا يجوز طلب الإخلاء (مصر الكلية ٣٠ يناير سنة ١٩٦١ دائرة أولى ليجارات قضية رقم ١٥٦ سنة ١٩٥٨ ) . وما قضت به من أن إعداد المثل ليح أجهزة الراديو بدلاً من الحياة لا يسبب ضرراً للمؤجر ولا يجوز الإخلاء (مصر الكلية ٢٦ مارس سنة ١٩٥٩ دائرة ١٣ رقم ١٤٠١ سنة ١٩٥٦ ) . وما قضت به من أن قيام المستأجر بإنشاء غرفة كبيرة لتربية الحمام بها وتفرغها على مضر بالصحة العامة ومقلق للراحة وتناولته حشرات وتلثبت منه روائح كريهة ويصعب إقامة لاستعمال العين المؤجرة موجبة للإخلاء (مصر الكلية ٢٢ أبريل سنة ١٩٥٦ قضية رقم ٧٤٠ سنة ١٩٥٦ ) . وما قضت به من أن استعمال العين المؤجرة لإخفاء المخدرات بها يضر بالعين وبمصلحة المالك ضرراً أدياً ويسوغ الإخلاء (مصر الكلية ٩ أكتوبر سنة ١٩٥٥ دائرة ١٩ قضية رقم ٢٢٥٣ سنة ١٩٥٥ ) . وما قضت به من أن الأضرار الأدبية تكفي في بعض الحالات لتبرير الطلب بإخلاء المكان المؤجر بسبب إساءة استعماله ، وأنه إذا كان المستأجر قد أسكن ابنة في العين المؤجرة ، فاختصب الابن إحدى حبرات المنزل وأدخل تغييراً في بعض معالم المقار ، ودأب على مضايقة السكان بتصرفاته وحماقاته حتى حدد بعضهم بالإخلاء إيثاراً لعافية ، فإن هذه الأفعال كلها تعد إساءة استعمال مبررة لإخلاء المستأجر الأصل ، ولا يفي به ذلك أن يكون وقت حصول أفعال الإساءة مقبلاً في جهة أخرى (مصر الكلية ٢٦ فبراير سنة ١٩٥٥ المحاماة ٣٦ رقم ٥٦٦ ص ١٣٨٥ ) . وما قضت به من أنه يجب أن يكون الضرر الأدبي بما يند إساءة من المستأجر لاستعمال حقه في الانتفاع بالمكان المؤجر على وجه تنشأ عنه فضيحة أوتأذ لاناموس وكرامة عائلات باقي السكان أو توجب مضايقتهم ، وعليه فجرد وقوع شجار بين المستأجر وبين أحد سكان المنزل ، مستأجر أكان هذا الآخر أو مالكا ، لا يرتفع إلى رتبة الاستعمال الفاسد في القانون (مصر الكلية الوطنية ١٨ يناير سنة ١٩٤٧ المحاماة ٢٧ رقم ٢٨٢ ص ١٤٨ ) . وما قضت به من أنه إذا كانت التعديلات التي أجراها المستأجر في العين المؤجرة لا تنسب لإقامة حاجز من الخشب والزجاج في شرفة الشقة التي يشغلها المدعى عليه لئلا ينسب له الانتفاع بها كحجرة ، فإن هذا التعديل لا يلحق أي ضرر بالمؤجر ولا يخلو طلب الإخلاء (مصر الكلية ١٥ أكتوبر سنة ١٩٥٠ المحاماة ٣١ رقم ١٧٩ ص ٦١٠ ) . وما قضت به من أن إقامة المستأجر صندوق علوية داخل دكان بقصد استعمالها ورشة أحذية لكي يزاول المهال صناعة ملهم البيوت فيها لا يخلو على تغيير ضار بالملاك (مصر الكلية ٦ فبراير سنة ١٩٥٠ المحاماة ٢٩ رقم ٥٦٥ ص ١٢٣٨ ) . وما قضت به من أنه إذا أزال المستأجر بعض أجزاء ما يقوم بين حبرات الشقة من فواصل تسهلاً لمباشرة العمل التجاري التي أوجرت الشقة لمزاولة فيها ، فإن ذلك لا يعتبر إساءة استعمال لعين المؤجرة ولا يبرر طلب الإخلاء (مصر الكلية ٢٦ مارس سنة ١٩٥٣ قضية رقم ١٢٦٠ سنة ١٩٥٢ ) . وما قضت به من أن الميزان الذي يبين ما إذا كان المستأجر مقصراً في واجب الرعاية هو مقياس مادي مجرد لا مقياس شخصي (مصر الكلية ٢٥ يناير سنة ١٩٤٥ دائرة ١٢ قضية رقم ١٩٦ سنة ١٩٥٤ ) .

ويستوى أن تكون المخالفة قد وقعت من المستأجر نفسه أو ممن يشاركه في الانتفاع بالعين من أقارب أو اتباع أو ضيوف أو مستأجرين من الباطن أو نحو ذلك (مصر الكلية ٢٦ فبراير سنة ١٩٥٥ المحاماة ٣٦ رقم ٤٦٦ ص ١٣٨٥ ) .

فلذا أدخل المستأجر بأى من الالتزامات المضملة ، وكنا فى نطاق التشريع الاستثنائى ، لم تسر القواعد العامة ، بل تسرى أحكام هذا التشريع . ومن هنا يأتى التشديد فى معاملة المستأجر ، فلهى الالتزامات فى القواعد العامة لا يختلف عن مداهها فى التشريع الاستثنائى ، والذى يختلف هو الجزاء المترتب على مخالفة هذه الالتزامات . وسرى أنه طبقاً لأحكام التشريع الاستثنائى يجب حتماً على القاضى أن يحكم بفسخ الإيجار وبإخلاء المكان المؤجر إذا خالف المستأجر أياً من الالتزامات سالفة الذكر ، والحكم الذى يصدر بالإخلاء حكم نهائى لا يقبل الطعن بأى وجه .

وقبل أن ننقل إلى إجراءات طلب الإخلاء المترتب على أحد السببين المتقدى الذكر ، نلاحظ أن هناك التزامات أخرى تقع على عاتق المستأجر وتتعلق بالمحافظة على العين المؤجرة لم يتناولها التشريع الاستثنائى . من ذلك إخطار المستأجر المؤجر بكل أمر يستوجب تدخله<sup>(١)</sup> ، ومن ذلك أيضاً قيام المستأجر بالترميمات التأجيرية<sup>(٢)</sup> . فهذه التزامات جزاؤها فى القواعد العامة جواز فسخ

---

وإذا أصاب العين ضرر ولم يكن ذلك راجعاً إلى إساءة الاستعمال ، لم يجر المؤجر طلب الإخلاء . مثل ذلك أن يرجع الضرر إلى استعمال الشيء استعمالاً مألوفاً (مصر الكلية ٩ مارس سنة ١٩٥٤ قضية رقم ٣٢٢٦ سنة ١٩٥٢ : اضطراب المؤجر إلى كسح العين مرة فى الشهر ، ولكن ثبت للمحكمة أن المستأجر يستعمل العين الاستعمال المألوف - ٢٩ مارس سنة ١٩٥٣ دائرة ١٢ قضية رقم ٢٨١٦ سنة ١٩٥٢ : يقيم المستأجر فى العين أذكراً دينية تخلق راحة الجيران ، ولكن المحكمة قضت بأن عبادة الله فى المكان المؤجر يعتبر استعمالاً مألوفاً . ويبدو أن المحكمة تأثرت بنوع الاستعمال وأنه عبادة ، ولم تلق بالآ إلى أنه حتى العبادة تكون استعمالاً غير مألوف إذا كان من شأنها إلقاء راحة الجيران : انظر فى هذا المعنى سليمان مرقس فى إيجار الأماكن بقرة ٧١ ص ٢٠٢ هامش ٦) . ومثل ذلك أيضاً أن يرجع الضرر إلى قدم العين (مصر الكلية ٣٠ يناير سنة ١٩٥٥ دائرة ١٢ قضية رقم ٥٩٩ سنة ١٩٥٤) ، أو إلى رطوبتها (مصر الكلية ١٩ مارس سنة ١٩٥٣ قضية رقم ٣٢٢٦ سنة ١٩٥٢) .

ورفض طلب الإخلاء لإساءة استعمال العين لأن المؤجر عجز عن إثبات أن العين المؤجرة لم تصلح للعبادة بعد استبعاد محضر قضى بطلانه (مصر الكلية ١٦ ديسمبر سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ قضية رقم ٣٦٩٣ سنة ١٩٥٣) ، أو لأن الضرر الذى أصاب العين كان بسيطاً ولم يكن بإهمال المستأجر (مصر الكلية ٢٥ يناير سنة ١٩٥٤ دائرة ١٢ قضية رقم ١٩٥٣ - ١١ أبريل سنة ١٩٥٥ دائرة ١٢ قضية رقم ١٤٧٢ سنة ١٩٥٢) .

(١) انظر آتفاً بقرة ٣٨١ .

(٢) انظر آتفاً بقرة ٢٨٧ وما بعدها .

الإيجار مع استبقاء السلطة التقديرية للقاضي . ولكن التشريع الاستثنائي لم يجعلها من بين أسباب فسخ الإيجار وإخلاء المكان المؤجر ، ومن ثم يجب استبعادها ما دمت في نطاق هذا التشريع ، فلا تكون سبباً للحكم بالإخلاء . وتكون أحكام الفسخ القائمة على القواعد العامة قد عطلتها أحكام التشريع الاستثنائي .

٦٥٤ — إجراءات طلب إخلاء : وهنا أيضاً ، كما في الإيجار من الباطن ، لا توجد لإمرحلة واحدة هي رفع دعوى الإخلاء ، فلا يلزم إنذار من المؤجر للمستأجر ولا انقضاء مدة معينة ، إذ بمجرد وقوع المخالفة يثبت للمؤجر الحق في الإخلاء .

وترفع دعوى الإخلاء أمام المحكمة الكلية المختصة طبقاً لأحكام التشريع الاستثنائي ، وبموجب الإجراءات التي رسمها هذا التشريع ، والحكم الذي يصدر يكون نهائياً غير قابل للطعن فيه بأي وجه (١) .

وإذا رفعت دعوى الإخلاء ، وثبتت للمحكمة أن المستأجر قد خالف شروط الإيجار المعقولة أو أنه أساء استعمال العين فالحق ضرراً بمصلحة المؤجر ، تحتم على المحكمة أن تقضى بفسخ الإيجار وإخلاء المكان ، وليست لما أية سلطة تقديرية في ذلك . ولا يستطيع المستأجر أن يتفادى الحكم بالإخلاء إذا هو يادر إلى الامتناع عن المخالفة وإلى عموأثرها ، ولا إذا هو عرض على المؤجر أن يعوضه عنها التعويض الكافي ما لم يقبل المؤجر منه ذلك . وقد قضى بأنه يجوز للمؤجر بعد وقوع المخالفة أن يزل عن حقه في طلب الإخلاء ، ويستخلص هذا النزول من تقاضيه من المستأجر تعويضاً عن المخالفة دون تحفظ (٢) .

(١) استئناف مخطط ٢٤ ديسمبر سنة ١٩٤٦ م ٥٩ ص ٥٧ - ٢٢ فبراير سنة ١٩٤٩ م

٦١ ص ٥٨ .

(٢) مصر الكلية ٣ أبريل سنة ١٩٥٥ دائرة ١٢ قضية رقم ٥٩١٥ سنة ١٩٥٣ - وقد قضى بأن اتفاق الطرفين في عقد الإيجار على ما يتبين عمله في حالة الإلتلاف وعدم ترتيب الفسخ على ذلك يجعل دعوى الإخلاء غير مقبولة ، لأن المتصلقين قد اتفقا سلفاً على أن يقوم المستأجر بإصلاح ما يصاب به العين من إلتلاف ، فإذا توافى المستأجر عن تنفيذ ذلك حق للمؤجر أن يقوم بإصلاح الإلتلاف على نفقة المستأجر (مصر الكلية ٢٨ أبريل سنة ١٩٥٤ دائرة ١٣ رقم ٢٠٤٢ سنة ١٩٥٣) . وقضى أيضاً بأنه إذا كانت شروط العقد تحرم البناء في العين وبني المستأجر مخالفاً لشروط العقد ، فإنه إذا أقر المؤجر الوضع الجديد بعد إقامة البناء وحصل غرامة في مقابل إنشائه وفرض إيجاراً جديداً مقابل ما أنشده ، كل هذا يسقط حق المؤجر في الإخلاء (مصر الكلية ٢ أبريل سنة ١٩٥٥ دائرة ١٢ رقم ٥٩١٥ سنة ١٩٥٣) .

وإذا قضى بالإخلاء ، جاز للقاضي أن ينظر المستأجر إلى أجل معقول لتنفيذ حكم الإخلاء ، إذا استدعت الحالة ذلك ، ولم يلحق المؤجر من هذا التأجيل ضرر جسيم ، وذلك عملاً بأحكام المادة ٢/٣٤٦ مدني . وقد تقدم مثل ذلك في الحالتين السابقتين على هذه الحالة الثالثة (١) .

#### ٤ - أيلولة المكان للسقوط

٦٥٥ - النص القانوني : تنص المادة ٢ (فقرة د) من قانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ على ما يأتي : « لا يجوز المؤجر أن يطلب إخلاء المكان المؤجر ، ولو عند انتهاء المدة المتفق عليها في العقد ، إلا لأحد الأسباب الآتية : . . (د) إذا ثبت أن المكان المؤجر أصبح آيلاً للسقوط ويخشى منه على سلامة السكان » (٢) .

ويتبين من هذا النص أن المؤجر أن يطلب فسخ الإيجار وإخلاء المكان ، حتى أثناء سريان مدة الإيجار الأصلية (٣) ، إذا ثبت أن المكان أصبح آيلاً للسقوط بحيث يخشى منه على سلامة المقيمين فيه وعلى سلامة المارة .

ونفرق هنا بين فرضيتين : ( الفرض الأول ) أن يكون المكان لا يقبل الترميم ولا بد من هدمه . ( الفرض الثاني ) أن يكون المكان قابلاً للترميم ولا ضرورة للهدم .

٦٥٦ - الفرض الأول - المله لا يقبل الترميم ولا بد من هدمه :  
إذا ثبت أن المكان آيل للسقوط ولا يقبل الترميم بل لا بد من هدمه ، كان المكان ، وإن لم يهلك فعلاً ، هالكاً حكماً . ويثبت ذلك بتقرير فني ، ويغلب أن يكون تقرير المهندس المختص بمصلحة التنظيم . وللمؤجر في هذه الحالة أن يطلب فسخ ،

(١) انظر أيضاً فقرة ٦٤٣ و فقرة ٦٥٠ .

(٢) جاء في التقرير الأول لجنة العدل بمجلس الشيوخ عند نظر قانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ما يأتي : « حددت المادة الثانية أحوال الإخلاء ، ورأت اللجنة إضافة حالة جديدة للإخلاء بأن ينص في فقرة جديدة (د) على حالة المنزل الآيل للسقوط إذا كان يخشى منه على سلامة السكان ، وجواز الإخلاء لهذا السبب ، حرصاً على حياتهم وتمكيناً لذلك من ترميم منزله أو إعادة بنائه بحيث يكون صالحاً للسكنى » .

(٣) مصر الكلية ١٩ فبراير سنة ١٩٥٠ الحاماة ٣٠ رقم ٢٧٨ ص ٥٠٨ .

الإيجار وإخلاء المكان المؤجر حتى يدرك مسئولية فيها لو سقط المكان على القيمين فيه أو على المارة . والمستأجر كذلك أن يطلب الفسخ لعدم تمكنه من الانتفاع بعد أن أصبح المكان في هذه الحالة . بل إنه يمكن القول بأن المكان أصبح في حكم غير الموجود إذ لا بد من عدمه فهو هالك حكماً كما قلنا ، ويترب على ذلك أن الإيجار يفسخ كما كان يفسخ لو أن المكان قد هلك فعلاً .

وهذه الأحكام تقررها القواعد العامة ، وكانت تسرى حتى لو لم ترد في التشريع الاستثنائي . ولكن وردوها في هذا التشريع يجعل إجراءاته هي التي تسرى وليست إجراءات القاتنون العام . ومن ثم يقدم طلب الإخلاء إلى المحكمة الكلية المختصة بموجب التشريع الاستثنائي ، وطبقاً للإجراءات التي رسمها هذا التشريع ، ويتحتم على المحكمة أن تقضي بالإخلاء ، والحكم الذي يصدر حكم نهائي لا يقبل الطعن بأي وجه . والذي يقدم طلب الإخلاء هو المالك ، لأنه هو الذي يعنيه أمر إزالة البناء أو دمه<sup>(١)</sup> . وما دام قد ثبت أن المكان آيل للسقوط وأنه يهدد سلامة

(١) مصر الكلية ٢٧ فبراير سنة ١٩٥٤ دائرة ٤ قضية رقم ٤٠٩٠ سنة ١٩٥٢ (أحد الشركاء رفع دعوى الإخلاء لصور قرار مصلحة التنظيم بهم المنزل ، ولما أدخل شريكه في الدعوى لم يوافق على طلب الإخلاء ، فرفضت المحكمة الدعوى . ويؤخذ على هذا الحكم أنه إذا كان قد ثبت للمحكمة أن المكان آيل للسقوط فعلاً وأنه يهدد سلامة السكان وأن أحد الشركاء قد طلب الإخلاء دعواً لمسؤولية ، فإن رفض طلب الإخلاء بحجة أن بعض الشركاء لم يوافق على هذا الطلب يتطوّر على خطر واضح من الناحية الواقعية . ومن الناحية القانونية يمكن القول بأن الإيجار يفسخ بسبب هلاك المالك الحكمي كما قلنا ، فالذي يقدم به الشريك ليس هو الفسخ حتى يحتاج إلى موافقة شركائه ، بل هو تقرير الانفصال ، وهذا من حق كل ذي مصلحة ومن حق المستأجر نفسه كما سبق القول . وهناك تعليل مقبول آخر يخصص في اجبار الترميم من أعمال الحفظ ، ولكل شريك في المشروع الحق في أن يخذل من الوسائل ما يلزم لحفظ الشيء ولو كان بتبر موافقة باقي الشركاء (م ٨٣٠ مدني) ، فطلب الإخلاء لأجلولة المكان المؤجر لسقوط واحتياجه إلى الترميم يعتبر من أعمال الحفظ التي يجوز للشريك أن يتبرّد بالتبريم بها : محمد لبيب شنب بقرة ٤٠٨ ص ٤٤٣ والمراجع التي أشار إليها في الملحق ٣ من نفس الصفحة) . وانظر في أن الذي يقدم طلب الإخلاء هو المالك سليمان مرقس في إيجار الأماكن بقرة ٧٣ ص ٢٠٧ - وانظر عكس ذلك وأن المؤجر هو الذي يطلب الإخلاء ولو لم يكن مالكاً محمد لبيب شنب بقرة ٤٠٨ ص ٤٤٢ .

السكان ولا بد من هدمه ، فإن المحكمة تقضى في الغالب بالإخلاء فوراً إذ أن الأمر لا يحتمل الإهمال<sup>(١)</sup> .

وإذا أدخل المكان وهدمه المالك ثم أعاد بناءه ، لم يميز للمستأجر أن يطلب الرجوع إلى شغله ، ولم يميز للمؤجر أن يطلب من المستأجر ذلك ، لأن الإيجار قد انفسخ أو فسخ فزال على كل حال ، ولا بد في شغل المكان من عقد إيجار جديد<sup>(٢)</sup> .

**٦٥٧ - الفرصه الثاني - المطلب يقبل الترميم ولا ضرورة للهدم :**  
وإذا ثبت للمحكمة أن المكان يقبل الترميم ولا ضرورة لهدمه ، وأراد المؤجر أن يقوم بترميمه ، كان له ذلك ، فقد قلنا أن للمؤجر حق إجراء الترميمات المستعجلة التي تكون ضرورة لحفظ العين المؤجرة ، على أنه إذا ترتب على هذه الترميمات إخلال كلي أو جزئي بالانتفاع بالعين جاز للمستأجر أن يطلب تبعاً للظروف إما فسخ الإيجار وإما إنقاص الأجرة ( م ٥٧٠ مدني )<sup>(٣)</sup> .

أما إذا لم يرد المؤجر أن يقوم بترميمه ، وأصر على فسخ الإيجار وإخلاء العين ، فليس للمستأجر أن يجبره على الترميم إلا على اعتبار أن هذا الترميم الضروري لحفظ العين من الهلاك هو في الوقت ذاته ترميم ضروري للانتفاع بالعين ، فيكون المؤجر ملتزماً به نحو المستأجر<sup>(٤)</sup> . ولكن يشترط في ذلك ألا تكون تقفات الترميم باهظة لا تتناسب مع الأجرة<sup>(٥)</sup> . فإذا توافر هذا الشرط ، جاز للمستأجر أن يقوم هو نفسه بالترميم وأن يرجع بما أنفق على المؤجر<sup>(٦)</sup> . وفي هذه الحالة

( ١ ) مصر الكلية ٤ أبريل سنة ١٩٥٥ دائرة ١٢ قضية رقم ١٣٨٢ سنة ١٩٥٤ .

( ٢ ) انظر آتفاًقرة ٢٢٣ .

( ٣ ) انظر آتفاًقرة ٢٢٤ وما بعدها .

( ٤ ) انظر آتفاًقرة ٢٢٦ .

( ٥ ) انظر آتفاًقرة ٢٢٠ في الماشي .

( ٦ ) انظر آتفاًقرة ٢٢٦ .



يبقى في العين<sup>(١)</sup> ، ولا يُفسخ عقد الإيجار<sup>(٢)</sup> . والدعوى التي ترفع في هذا الشأن ليست مبنية على أحكام التشريع الاستثنائي ، بل هي مؤسسة على القواعد العامة ، ومن ثم ترفع أمام المحكمة المختصة بحسب قواعد القانون العام ، وتبعية الإجراءات المعتادة ، ويكون الحكم قابلاً للطعن بحسب الأحوال .

ويلاحظ أن التقنين المدني القديم لا يلزم المؤجر بالقيام بالترميمات الضرورية للانتفاع بالعين . ويترتب على ذلك أنه إذا كان عقد الإيجار مبرماً قبل ١٥ أكتوبر سنة ١٩٤٩ وكان بذلك خاضعاً لأحكام التقنين المدني القديم ، فإن المستأجر لا يستطيع إجبار المؤجر على الترميم ، لا باعتباره ترميماً ضرورياً لحفظ العين فهذا من حق المؤجر لا من واجبه ، ولا باعتباره ترميماً ضرورياً للانتفاع بالعين

(١) قارن كامل محمد بدوي في قانون إيجار الأماكن فقرة ٩١ ص ٨٠ : ويلعب إلى أنه إذا جاز للمالك طلب الإخلاء المؤقت تجاوزاً من حقه في طلب الإخلاء النهائي ، فإنه لا يسمح إجباره على ذلك ، في حالة ما إذا طلب الإخلاء ولم يرغب في توقيته استمالاً للفرصة الموقلة له بنص الفقرة (د) من المادة الثانية ، إذ قد يكون في صورة ما راجعاً عن الترميم أرباحاً في الفصل من المكان وتركه ليهنم إما لعجزه مالياً وإما مراعاة مصلحة له في ترك المكان ليهنم حتى يعيد بناءه - وهناك رأى على العكس من ذلك يلعب إلى أنه يجوز للملكة أن تقضي بإخلاء العين مؤقتاً إلى أن يتم ترميمها في مدة معينة ، ثم يعود المستأجر إلى شغلها بالشروط السابقة مع زيادة في الأجرة تتناسب وما أنفقه المؤجر في الترميم (سليمان مرقس في إيجار الأماكن فقرة ٧٤) . وهذا في رأينا لا يصح إلا إذا طلب المؤجر ذلك ، أما إذا أمر على طلب الإخلاء النهائي فلا منغصة للمستأجر لتفادي هذا الطلب من أن يقوم هو نفسه بإجراء الترميم على نفقة المؤجر باعتبار أنه ترميم ضروري للانتفاع بالعين لا ترميم ضروري لحفظ العين كما تقدم القول . والقضاء الذي يستند إليه هذا الرأي إنما صدر في قضية طلب فيها المؤجر إخلاء العين مؤقتاً مدة شهرين حتى يجرى الترميم اللازم ، فقصت له المحكمة بذلك على أن يكون للمستأجر حق العودة إلى العين بمجرد انتهاء هذه المدة ، فالذي طلب الإخلاء الموقت في هذه القضية هو المؤجر لا المستأجر (الإسكندرية الكلية ٥ أبريل سنة ١٩٥٠ التشريع والقضاء ٣ رقم ١٤٦ ص ٥٠٠) . وفي هذه الحالة إذا أتم المؤجر الترميم وعرض على المستأجر أن يعود ، فلم يتم من جانب هذا الأخير ما يدل على رغبته في الفصل بالعودة ، كان المالك في حل من تأجير المكان لفترة . (الإسكندرية الكلية ١٢ يونيو سنة ١٩٥٠ التشريع والقضاء ٣ رقم ١٤٩ ص ٥٠١) . ولكن إذا أراد المستأجر العودة وجب على المؤجر تمكينه من ذلك ، وتكون الدعوى في هذه الحالة ليست دعوى استرداد حيازة مبنية على مجرد الحيازة والتسبب ، بل هي دعوى شخصية يرضها المستأجر على المؤجر تمكينه من الانتفاع بالعين المؤجرة استناداً إلى الحق الذي خوله له عقد الإيجار (نقض مدني أول مايو سنة ١٩٤٧ مجموعة عمر ٥ رقم ١٩٧ ص ٤٣٢) .

(٢) وإذا كان الإيجار مبثاً بحكم القانون ، جاز إلزام المستأجر بدفع علاوة تنسب بما تكلفته العين من مصروفات الترميم (انظر آلف فقرة ٦٣١ في المامش) .

المؤجر غير ملتزم بذلك بحسب أحكام التقنين المدني القديم . فلذا أصر المؤجر على إخلاء العين ، كان له ذلك . غير أنه إذا قام المستأجر بترميم العين لحفظها من الهلاك ، جاز له أن يرجع على المالك بما أنفق ، شأنه في ذلك شأن كل حائر يرجع على المالك بجميع ما أنفق من المصروفات الضرورية (١ م ٩٨٠ مدني) . وفي هذه الحالة يبقى المستأجر في العين بعد ترميمها على هذا النحو<sup>(٢)</sup> ، ويصل بهذا الطريق إلى نفس النتيجة التي يصل إليها عن طريق أحكام التقنين الجديد فيها قلعناه<sup>(٣)</sup> .

٢ - أسباب انتهاء لا ترد على الإيجار إلا بعد انقضاء مدته

الأصلية وامتداده بحكم القانون

١ - رغبة المالك في هدم المكان لإعادة بنائه

٦٥٨ - النص القانوني : تنص المادة ٢ (قرة ٥) من قانون إيجار

الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ على ما يأتي : « لا يجوز المؤجر أن يطلب إخلاء المكان المؤجر ، ولو عند انتهاء المدة المتفق عليها في العقد ، إلا لأحد الأسباب الآتية : ... (٥) إذا أراد المالك هدم المكان المؤجر لإعادة بنائه بشكل أوسع يشتمل على عدة مساكن أو عدة محال ، بشرط أن يشرع في الهدم في أبحر شهر من تاريخ الإخلاء ويبدأ في البناء فوراً ، وإلا كان للمستأجر الحق للعودة إلى إشغال المحل ، فضلاً عن مطالبة المؤجر بالتعويض<sup>(٣)</sup> . ويستثنى من

(١) وإذا كان الإيجار متداً بحكم القانون ، جاز إلزامه بدفع علاوة تتناسب مع ما تكلفته العين من مصروفات الترميم (انظر آنفاً ققرة ٦٣١ في الهامش) .  
(٢) انظر في هذه المسألة آنفاً ققرة ٦٣١ في الهامش .

(٣) إل هنا ينتهي النص كما ورد في قانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ، ثم أضيف إليه نصان بقانونين متتاليين . ولم يكن النص الأصل نفسه وارداً في مشروع قانون إيجار الأماكن حتى عرض هذا المشروع على لجنة العدل بمجلس الشيوخ ، فذكرت اللجنة في تقريرها الأول في هذا الصدد ما يأتي : « كما اقترح أحد حضرات الأعضاء أن تضاف إلى هذه المادة (٢ م) ققرة مؤادها أنه يجوز الإخلاء إذا رغب المالك هدم المكان المؤجر لإعادة بنائه واستغلاله على طريقة أوسع ، كأن يهدم منزلاً ليشتد محله عمارة أو أكثر ، على أن ينص على وجوب البدء بالبناء خلال ستة أشهر من تاريخ الإخلاء ، على أن تطبق الفقرة الأخيرة من المادة الثالثة في حالة عدم البدء بالبناء وهي الخاصة بتعويض المستأجر إذا لم يشغل المكان لفترة »

ذلك الأماكن المؤجرة بقصد استعمالها لدور التعليم الحرة أو الحكومية<sup>(١)</sup> . ولا يجوز الحكم بالإخلاء إلا بعد الحصول على موافقة اللجنة المشار إليها في المادتين ١ و٥ من القانون رقم ٣٤٤ لسنة ١٩٥٦ في الأحوال التي يتطلب القانون المذكور الحصول فيها على موافقة اللجنة<sup>(٢)</sup> .

ويتبين من النص المتقدم الذكر أن هناك شروطاً لطلب إخلاء المكان المؤجر بقصد استخدامه لإعادة بنائه . كذلك لطلب الإخلاء إجراءات هي التي رسمها التشريع الاستثنائي . وعلى المالك الذي حصل على حكم بالإخلاء واجبات معينة وردت في النص هي والجزاء المترتب عليها . فتكلم في هذه المسائل الثلاث .

٦٥٩ - ١ . شروط طلب الإخلاء : يتطلب القانون شروطاً أربعة يجب توافرها حتى يكون المالك الحق في طلب إخلاء المكان المؤجر لحده وإعادة بنائه : (١) أن تكون مدة الإيجار الأصلية قد انقضت . (٢) ألا يكون المكان مؤجراً بقصد استعماله لدور التعليم الحرة أو الحكومية . (٣) أن يحصل المالك

محضر مقبول في مهاد شهر من تاريخ الإخلاء أو لم يسفر شاعلاً له مدة ستة أشهر على الأقل . والفرض من ذلك التعديل تقريع أزمة المساكن ، فإن بناء عمارة أو عمارات محل منزل لاشك أنه يساهم في حل الأزمة . غير أن اللجنة لم تأخذ بهذا الاقتراح ، لأنه يؤدي إلى صعوبات عملية . ولما أحيل مشروح القانون على لجنة العدل مرة ثانية لزيادة دراسته ، أدلت النص ، وقالت في تقريرها الثاني في هذا الصدد : « والذي يبنى الآن بناء جديداً إنما يساعد على تقريع أزمة المساكن ، ومن المصلحة تشجيع الناس على البناء بكل الوسائل . ولهذا السبب أيضاً جعل للمالك الحق في طلب إخلاء ملكه المؤجر لفترة إذا أراد أن يحوله إلى عمارة تشتمل على عدة مساكن أو عدة محال تساعد على تقريع أزمة المساكن » . ولما أيد المشروع إلى مجلس النواب بعد موافقة مجلس الشيوخ عليه بتعديلات أدخلها ، قالت اللجنة التشريعية بمجلس النواب في تقريرها الثاني ما يأتي : « أدخل مجلس الشيوخ تعديلات هامة على المادة الثانية من مشروح القانون ، فعدل الفقرة (ب) . . كما أضاف إلى المادة فقرتين جديدتين هما (د) ، و(هـ) . وتنص الأولى منهما (د) على أنه يجوز طلب الإخلاء إذا ثبت أن المكان المؤجر أصبح آيلاً للسقوط وينشئ منه على سلامة السكان . وأما الفقرة (هـ) فتجيز طلب الإخلاء إذا أراد المالك حرم المكان لإعادة بنائه بشكل أوسع يشتمل على عدة مساكن أو عدة محال بشرط أن يشرع في المهد في بحر شهر من تاريخ الإخلاء ويبداً في البناء فوراً ، وإلا كان للمتأجر الحق في العودة إلى إشغال المحل فضلاً عن مطالبة المؤجر بالتعويض - وهذه التعديلات تدعو إليها الضرورة العملية . »

١ (١) أضيفت هذه العبارة بالقانون رقم ٧١ لسنة ١٩٥٩ .

٢ (٢) أضيفت هذه العبارة بالقانون رقم ٣٥٣ لسنة ١٩٥٦ .

على موافقة لجنة توجيه أعمال البناء والمدم<sup>(١)</sup>. (٤) أن يكون إعادة البناء بشكل أوسع .

٦٦٠ - الشرط الأول - انقضاء مدة الإيجار الأصلية : هذا الشرط يستخلص من المبادئ العامة ، وإن كان ظاهر النص ينفيه . وظاهر النص ينفيه إذ جاء في صدر المادة ٢ كما رأينا . « لا يجوز للموَجِّر أن يطلب إخلاء المكان المُوَجَّر ، ولو عند انتهاء المدة المتفق عليها في العقد ، إلا لأحد الأسباب الآتية : ١... ثم تأتي الأسباب الأربعة الأولى التي سبق بيانها ، وبالنسبة الخامس الذي نحن بصدده . والنص يقول إن هذه الأسباب الخمسة يمكن للموَجِّر أن يتمسك بها ولو عند انتهاء المدة المتفق عليها في العقد ، فيستخلص من ذلك أنه يمكن التمسك بها قبل انتهاء المدة المتفق عليها في العقد ، أي أثناء سريان المدة الأصلية . وقد رأينا فعلاً أن الأسباب الأربعة الأولى يمكن التمسك بها أثناء سريان المدة الأصلية ، فيسرى نفس الحكم على السبب الخامس لأن النص يشملها جميعاً . يضاف إلى ذلك أن المشرع عندما جعل أحد أسباب الإخلاء لايسرى إلا بعد انقضاء المدة الأصلية ، وهو السبب الخامس بالضرورة التي تلجئ الوَجِّر لشغل المكان بنفسه أو بأحد أولاده ، فصل هذا السبب عن الأسباب التي يجوز التمسك بها أثناء سريان المدة الأصلية ، وأفرد له مادة مستقلة هي المادة الثالثة ، ونص صراحة في صدر هذا السبب على أن الوَجِّر « ينبه على المستأجر بالإخلاء في نهاية المدة » ، أي أنه لا يمكن التمسك به إلا بعد انقضاء المدة الأصلية .

هذا هو ظاهر النص ، وقد أخذ بذلك كثير من الأحكام ، ذاهبة إلى أن المشرع قد تعمد أن يميز التمسك بالسبب الخامس أثناء سريان المدة الأصلية ، إذ قصد بذلك المصلحة العامة والإسراع في إقامة مبان جديدة تفرج أزمة المساكن ولو على حساب المستأجرين الذين لم تنقض مدد عقودهم الأصلية ، فضحى بمصلحة الأقل ليحقق مصلحة الأكثر<sup>(٢)</sup> .

(١) ونرى أن القانون رقم ٣٤٤ لسنة ١٩٥٦ - وهو القانون الذي عدلت المادة ٢ (فقرة ٥) من قانون إيجار الأماكن على مقتضاه بموجب القانون رقم ٣٥٣ لسنة ١٩٥٦ - قد ألغى القانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٦١ ، وستبين فيما يلي أثر هذا الإلغاء في هذا الشرط الثالث (انظر فقرة ٦٦٢) .

(٢) مصر الكلية ٢٧ مارس سنة ١٩٥٣ قضية رقم ١٤١١ سنة ١٩٥٢ - ٢ أبريل -

ولكن القول بهذا الرأي يصطدم مع المبادئ التي احترمها التشريع الاستثنائي في جميع أحكامه ، فهو في الأصل لا يميز الإخلاء قبل انقضاء المدة الأصلية للإيجار . وإذا كان قد سمح بذلك في الأسباب الأربعة الأولى ، فلأن هذه الأسباب تسمح بفسخ الإيجار قبل انقضاء مدته طبقاً للقواعد العامة ذاتها . فتأخر المستأجر عن الأجرة ، وإيجاره المكان من الباطن مخالفاً في ذلك أحكام العقد ، وإخلاله بالتزاماته في استعمال المكان المؤجر ، وأيلولة المكان للسقوط فيكون في حكم المعلوم ، كل هذه أسباب تميز للمؤجر ، طبقاً للقواعد العامة ، أن يفسخ الإيجار قبل انقضاء مدته . أما رغبة المالك في هدم المكان لإعادة بنائه فلا يسوغ إطلاقاً للمؤجر أن يطلب إخلاءه قبل انقضاء مدة الإيجار المتفق عليها ، والواجب أن يبرص حتى تنقضي هذه المدة ، كما يفعل عندما تلجئه الضرورة لشغل المكان بنفسه أو بأحد أولاده . والقول بغير ذلك يوقع المشرع في تناقض غير مستساخ ، فهو يريد رعاية المستأجر وإبقاءه في المكان المؤجر حتى بعد انقضاء المدة الأصلية إلى غير حد ، ولا يميز إخراجه ، لا بعد انقضاء هذه المدة ، ولا قبل انقضائها من باب أولى ، إلا لأسباب هي في ذاتها تصلح في القانون العام سبباً للإخلاء قبل انقضاء المدة الأصلية . فكيف يأتي بسبب لا يصلح في القانون العام أن يكون سبباً للإخلاء إلا بعد انقضاء المدة المتفق عليها ، فيجعله في تشريعه الاستثنائي سبباً للإخلاء قبل انقضاء هذه المدة ، ويضيق على المستأجر حيث يوسع عليه القانون العام ، فيناقض الغاية التي من أجلها سن التشريع الاستثنائي ! لاشك في أن المبادئ التي سار عليها المشرع في تشريعه الاستثنائي تأتي ذلك ، ولا شك في أنه لا يجوز للمؤجر أن يتمسك برغبته في هدم المكان لإعادة بنائه إلا بعد انقضاء المدة الأصلية للإيجار .

بقي أن نفسر كيف أقحم المشرع هذا السبب الخامس في المادة الثانية ، وجعله بذلك منديجا في الأسباب التي تميز الإخلاء قبل انقضاء المدة الأصلية .

— سنة ١٩٥٣ للتشريع وانقضاء ٦ رقم ٢٥ ص ٩٠ (مع تطبيق الأستاذ سليمان مرقس) — ٢٧ أبريل سنة ١٩٥٣ دائرة ١٢ قضية رقم ٤٦٠٥ سنة ١٩٥٢ — ٢١ مايو سنة ١٩٥٣ قضية رقم ٤٥٥٥ سنة ١٩٥٢ — ٢٨ يونيو سنة ١٩٥٣ قضية رقم ١٤٣ سنة ١٩٥٢ — ٢٤ أبريل سنة ١٩٥٥ دائرة ١٩ قضية رقم ١٩٩ سنة ١٩٥٥ — ٢ يونيو سنة ١٩٥٥ قضية رقم ١٨١٥ سنة ١٩٥٤ .

العلة في ذلك ترجع إلى تاريخ النصوص . فقد قدم مشروع قانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ البرلمان ولا تذكر المادة الثانية فيه من أسباب الإخلاء الثلاثة : (١) تأخر المستأجر في دفع الأجرة - (٢) إيجار المكان من الباطن ، وكان المرسوم بقانون رقم ١٤٠ لسنة ١٩٤٦ قد استحدث هذا السبب فأبقاه قانون إيجار الأماكن بعد أن وسع فيه<sup>(١)</sup> - (٣) إساءة المستأجر استعمال المكان المؤجر . وكل هذه الأسباب الثلاثة تجيز إخراج المستأجر من العين ، طبقاً للقواعد العامة ، حتى قبل انقضاء المدة المتفق عليها . ولذلك جاء في صدر المادة الثانية في صدد هذه الأسباب الثلاثة العبارة التي سبق ذكرها ، : لا يجوز للمؤجر أن يطلب إخلاء المكان المؤجر ، ولو عند انتهاء المدة المتفق عليها في العقد ، إلا لأحد الأسباب الآتية : . . . وهذه العبارة ، في وضعها الأصل ، كانت صحيحة ، تصدق على الأسباب الثلاثة التي ذكرتها المادة الثانية . فقد أراد المشرع أن يضع مبدأ عاماً ، وهو عدم جواز إخراج المستأجر من العين المؤجرة ولو بعد انتهاء المدة المتفق عليها في العقد . ثم أجاز استثناء ، لأي سبب من هذه الأسباب الثلاثة ، إخراج المستأجر ولو بعد انتهاء المدة المتفق عليها ، فأجاز بذلك انقضاء إيجاره قبل انقضاء هذه المدة . وأورد بعد ذلك سبباً منفصلاً من هذه الأسباب الثلاثة ، أفرد له مادة مستقلة هي المادة الثالثة ، وهو قيام ضرورة تلحق المؤجر لشغل المكان بنفسه أو بأحد أولاده . وكان انفصل بين هذا السبب والأسباب الثلاثة الأولى واجباً ، فإنه يتميز عنها ، لا فصحب في أنه لا يجوز التمسك به إلا بعد انقضاء المدة الأصلية ، بل أيضاً في أنه خاص بأماكن السكنى دون غيرها في حين أن الأسباب الثلاثة الأولى تنطبق على جميع الأماكن . وجرى بعد ذلك أن لجنة العدل بمجلس الشيوخ أضافت سببين جديدين إلى الأسباب الثلاثة الواردة بالمادة الثانية ، ووافق عليهما البرلمان . أولهما أيلولة المكان المؤجر للسقوط ، وهو سبب يتفق مع الأسباب التي أضيف إليها إذ هو مثلها يصح التمسك به قبل انقضاء المدة الأصلية . والسبب الثاني الجديد هو هدم المكان لإعادة بنائه ، وهو السبب الذي نحن بصددده ، ولم تنبه اللجنة إلى أن إقحام هذا السبب بين الأسباب التي أضيف إليها يخل باتساق التشريع ، فهو دونها جميعاً لا يصح التمسك به إلا بعد انقضاء

المدة الأصلية ، ومع ذلك حشر في مادة ينص صلوها على جواز التمسك بالسبب قبل انقضاء هذه المدة . واختصت بذلك علة فصل السبب المتعلق بالضرورة الملحة لشغل المكان في مادة مستقلة ، ولم يعد صحيحاً القول بأن هذه العلة ترجع إلى أن هذا السبب وحده لا يصبح التمسك به إلا بعد انقضاء المدة الأصلية فوجب إفراده بنص مستقل ، إذ وجد بين الأسباب المذكورة في المادة الثانية سبب لا يصبح التمسك به هو أيضاً إلا بعد انقضاء المدة الأصلية ، وهو السبب الذي نحن بصدد ، ومع ذلك لم يفرده بنص مستقل . ولم يبق الآن لتعليل أفراد سبب الضرورة الملحة بنص مستقل إلا أن يقال إن هذا السبب وحده خاص بأماكن السكنى دون غيرها ، في حين أن الأسباب الخمسة المذكورة في المادة الثانية تعم جميع الأماكن .

وقد استقر الفقه<sup>(١)</sup> على أن هدم المكان لإعادة بنائه لا يميز الإخلاء إلا بعد انقضاء المدة الأصلية<sup>(٢)</sup> ، وهذا المبدأ أخذ أيضاً كثير من الأحكام<sup>(٣)</sup> . بل

(١) سليمان مرتس في إيجار الأماكن ققرة ٧٩ - محمد كامل مرتس ققرة ٣٥٧ ص ٣٥٨ و ص ٤٧١ - منصور مصطفى منصور ققرة ٢٣٣ ص ٥٩٧ - عصام الدين حواس في قضاء الإيجارات ص ٩٦ - ص ٩٨ - كامل محمد بدوي في قانون إيجار الأماكن ققرة ٩٦ ص ٨٥ - محمد ليب شنب ققرة ٤١٢ .

(٢) انظر في تحديد ما هو المقصود بالمدة الأصلية للإيجار ما يلي ققرة ٦٦٨ .

(٣) ففقت محكمة مصر الكلية بأن التشريع الاستثنائي للإيجارات ، وإن كان لم ينص على إهمال المستأجر عند الحكم بإخلاله لرغبة المالك المؤجر في هدم المكان المؤجر لإعادة بنائه من جديد بشكل أوسع ، إلا أن هذا الإغفال من جانبه قد قصد به الرجوع إلى القواعد المقررة في باب إيجارة الأشياء بالقانون العام يصدد مراعاة مواعيد التنبيه المتفق عليها تعاقباً أو للقانونية حسب الأحوال إذا ما رغب المؤجر في القسح استناداً على السبب المشار إليه . والقول بغير ذلك يوصل إلى أن هذا التشريع يعطى للمؤجر حقوقاً أوسع على ما كان يحوله إياه القانون العام ، وهو ما يتجنى وروح التشريع ذاته والتي مبناهها تغليب وجهة الرأفة بالمستأجر ، فضلاً عن تناقض ذلك لما يوجب هذا القانون من احترام الالتزامات التبادلية كالصيانة بالإيجار وحظر القهت بها من جانب واحد . . . وحق المالك في إخلاء مستأجره لرغبة في الهدم وإعادة البناء بشكل أوسع ، مستنداً إلى اجبارات قدوها المشرح ورأها وسيلة ناجحة في المساهمة في توفير ضائقة المالك ، ليس من شأنه أن يشفع للمؤجر في تعطيل من مراعاة مواعيد التنبيه وعلى وجه يصبح منه المستأجرون بين عشية وضحاها مشردين وحالاتهم في الطرقات بلا مأوى قبل أن تتاح لهم فرصة كافية لتدبير مساكن تلبيهم ، لما يؤدي ذلك من استئصال الأزمة خلافاً لما قصد المشرح . ومن حقهم بالأقل أن يطالبوا بإهمالهم المدة الباقية من عقودهم ، طالما أن الهدم مرجعه سبب لا يد لهم فيه ولا حيلة لديهم في دفعه ، وإنما مرده شهوة استئثار قامت من جانب أصحاب رؤوس الأموال من ملاك العقارات المينة ، انتهزاً لسهولة فصوص التشريع لمصلحتهم بإخلالهم أيديهم في تحديد الأجور عند التخليد للبعد بالقيم التي يفرضونها وبنيت على كل -

إن القضاء قد ذهب بمقتضى إلى أنه إذا تعدد المستأجرون في عقار واحد ، كل منهم يستأجر جزءاً مستقلاً من العقار ، وجب انتظار انقضاء مدتهم الأصلية جميعاً قبل إخلاء المكان للمدة وإعادة بنائه . ومعنى ذلك أن المستأجرين

تدخل من جانب المشرع - ارتكنا إلى الاستثناء الذى أوردته الفقرة الأخيرة من المادة الرابعة من التشريع سالف الذكر - لمراقبة ذلك التحديد ، وتمكين هؤلاء المستأجرين وجعلهم من سواد الشعب من قوى التدخل الممنوع من لا تتسع مواردهم المالية لتدبير مساكن أخرى لهم في البناء الجديد ( مصر الكلية ١٩ فباير سنة ١٩٥٠ المحاماة ٣٠ رقم ٢٧٨ ص ٥٠٨ ) . وقضت أيضاً بأنه « وإن كان التشريع الاستثنائى لم يعلق صراحة طلب الإخلاء لهم وإعادة البناء على انتهاء المدة المحددة في العقد ، إلا أن هذا الإغفال مقصود به الاكتفاء بالقواعد العامة في صدد مواعيد التنبيه التعاقدية أو القانونية ، إذ لا يمتثل أن يكون هذا التشريع الذى أجزل الحماية للمستأجر قد أراد في الوقت نفسه حرمانه من الحقوق المقررة له في القانون العام . وخصوصاً وأن المحكمة من مراعاة مواعيد التنبيه هي تهيئة الفرصة أمام المستأجر للبحث عن سكن آخر ، وهذه رخصة كبيرة للفائدة أوجب المشرع مراعاتها في الظروف العادية التي لا يتصور فيها البحث عن سكن جديد ، وهي أولى بالمراعاة في الظروف الاستثنائية التي اشتدت فيها أزمة المساكن واستحكمت حلقاتها ، بما دعا المشرع إلى التدخل لمزيد حماية للمستأجرين من التشريد . وينبئ على ذلك أن رغبة المالك في المدم وإعادة البناء لا تشفع له في الإخلال بمواعيد التنبيه التعاقدية أو القانونية ، وأن المستأجر - بالأقل - أن يطلب إنهائه المدة الباقية من عقده ، وأن يستفيد من أطول مدة باقية في عقود المستأجرين الآخرين ( مصر الكلية ٢٨ نوفمبر سنة ١٩٥٣ دائرة ٤ قضية رقم ٢٠٧٠ سنة ١٩٥١ ) - وانظر أيضاً : مصر الكلية ٣ نوفمبر سنة ١٩٤٨ المحاماة ٢٨ رقم ٤٥١ ص ١٠٨٢ - ١٠ ديسمبر سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ قضية رقم ٣٧٤٣ سنة ١٩٥٣ - ٢٦ فباير سنة ١٩٥٦ دائرة ١٩ قضية رقم ١٤٥٥ سنة ١٩٥٥ - الإسكندرية الكلية ١١ ديسمبر سنة ١٩٥٠ التشريع والقضاء ٣ رقم ١٥٤ ص ٥٠٥ - وفي قضية باع شخص مبنى واشترط أن يبقى شاغلاً لشقة التي يسكنها إلى ما بعد انتهاء قوانين المساكن بمدة سنة بأجرة مقدارها ١١ جنباً في الشهر . ثم رغب المشتري دعوى الإخلال لهم وإعادة البناء ، فقضت المحكمة بأن العقد إيجار غير معين المدة لأن الوقت الذي تلقى فيه التشريعات الاستثنائية غير معروف فهو أمر غير محقق الوقوع والأجل يجب أن يكون أمراً محقق الوقوع . وبقاء البائع في العين يتضمن نزول المشتري عن طلب الإخلال ، وهذا شرط أساسي في البيع ، فخرج المتنازع عن أن تكون منازعة إيجارية وتكون المحكمة غير مختصة ( مصر الكلية ٨ أكتوبر سنة ١٩٥٥ دائرة ٤ رقم ١٧٣٦ سنة ١٩٥٢ ) . ونرى أن العقد إيجار مدته قابلة للتعيين وهي المدة التي تبقى فيها التشريعات الاستثنائية قائمة وستة بعد إلغائها . وهذا الإنهاء أمر محقق ، ولكن وقت حصوله غير معروف ، وهذا لا يمنع من أن يكون أجلاً صحيحاً . فادامت التشريعات الاستثنائية قائمة ، فعد الإيجار الأصلي لم تنقض . ومن ثم لا يجوز للمؤجر طلب الإخلال لهم وإعادة البناء . وعلى ذلك تكون المحكمة مختصة في نظرنا بهذه المتنازعة الإيجارية ، وتقضى فيها برفض طلب الإخلال ، لأن المدة الأصلية للإيجار لم تنقض .



يستفيدون من أطول مدة لأبهم ، ويتعين على المؤجر تركهم جميعاً في العقار حتى تنقضي هذه المدة الأطول<sup>(١)</sup> .

على أنه يجوز للمؤجر ، حتى قبل انقضاء المدة الأصلية ، أن يرفع دعوى الإخلاء ، وتكون الدعوى مقبولة ولكن القاضي يعين ميعاداً للإخلاء يقع بعد انقضاء المدة الأصلية<sup>(٢)</sup> . أما إذا رفعت دعوى الإخلاء قبل انقضاء المدة الأصلية بوقت طويل فيحتمل أن تنفرد الظروف أثناءه ، فإن القاضي يحكم بعدم قبول الدعوى لرفعها قبل الأوان<sup>(٣)</sup> .

(١) مصر الكلية ١٩ فبراير سنة ١٩٥٠ المحاماة ٣٠ رقم ٢٧٨ ص ٥٠٨ - ٢٨ نوفمبر سنة ١٩٥٣ دائرة ٤ قضية رقم ٢٠٧٠ سنة ١٩٥١ - ٢٦ فبراير سنة ١٩٥٦ دائرة ١٩ قضية رقم ١٤٥٥ سنة ١٩٥٥ - ١٠ مارس سنة ١٩٥٦ قضية رقم ٦٦٤ سنة ١٩٥٥ .  
(٢) وقد قضت محكمة مصر الكلية بأن القانون لم يمنع رفع الدعوى قبل نهاية المدة الأصلية، بل أجاز رفعها ، فقط أوجب إهمال المستأجر المدة الباقية من الإجارة السارية أو التي صار امتدادها (مصر الكلية ٢ أبريل سنة ١٩٥٣ قضية رقم ٤٦٥ سنة ١٩٥٢) . وانظر أيضاً مصر الكلية ٢٣ مارس سنة ١٩٥٣ دائرة ١٢ قضية رقم ١٤١١ سنة ١٩٥٢ - ١٠ مارس سنة ١٩٥٦ دائرة ٤ قضية رقم ٣٧٦٨ سنة ١٩٥٤ .

وفي قضية امتد فيها الإيجار من أول يناير سنة ١٩٥٣ لمدة ستة أشهر أخرى تنهى في آخر يونيو سنة ١٩٥٣ لعدم تنبيه المؤجر على المستأجر بالإخلاء قبل انقضاء المدة السابقة بالوقت المتفق عليه وهو شهران ( أي قبل أول نوفمبر سنة ١٩٥٢ ) ، رفع المالك دعوى الإخلاء للهم مراعاة البناء في خلال شهر نوفمبر سنة ١٩٥٢ . فرفض المستأجر الدعوى بأنها مرفوعة قبل انتهاء مدة الإيجار في آخر يونيو سنة ١٩٥٣ . فقضت المحكمة بأن التنبيه بالإخلاء للهم وإعادة البناء يتضمن التنبيه بعدم امتداد العقد بعد آخر يونيو سنة ١٩٥٣ ، ولم تحكم بعدم قبول الدعوى لرفعها قبل الأوان ، بل قبلت الدعوى وقضت بالإخلاء ، وعينت له موعداً يقع بعد انتهاء مدة العقد في آخر يونيو سنة ١٩٥٣ بثمانية أشهر ، أي أنها منعت المستأجر فوق المدة الباقية من العقد ثمانية أشهر أخرى يدبر له فيها سكناً ، وهذه مهلة معقولة تمنحها المحكمة للمستأجر تطبيقاً للمادة ٢/٣٤٦ (مصر الكلية ٣٠ ديسمبر سنة ١٩٥٣ قضية رقم ٣٨٥٥ سنة ١٩٥٢) -  
وقضى بأنه إذا كان العقد مشاعرة ونبه المؤجر على المستأجر بإخلاء المثل المؤجر في النصف الثاني من الشهر بسبب الهدم لإعادة البناء ، وجب أن يستخلص من هذا السبب أن المؤجر قد انصرفت فيه إلى إخلاء المكان المؤجر في أية مدة تكون جائزة قانوناً ، وبذلك يكون التنبيه متبجحاً لأثره بالنسبة إلى المدة التالية . ولما كان يجوز إقامة دعوى الإخلاء للهم أثناء مدة العقد على أن يكون للقضاء بالإخلاء بعد انقضاء هذه المدة ويشترط ألا تكون المدة الباقية طويلة بحيث يحتمل معها تغير الظروف ، فقد اعتدت المحكمة بهذا التنبيه ، وقضت بالإخلاء ، وأمهلت المستأجر مدة معقولة علا بالمادة ٢/٣٤٦ مدني ، حتى لا يضر هذا الإخلاء الذي لا يده له فيه ، وحتى يستطيع أن يجد محلاً آخر لتجارته (مصر الكلية ١٦ ديسمبر سنة ١٩٦١ دائرة ثانية لإيجارات قضية رقم ١١٧٩ سنة ١٩٦١) .  
(٣) سليمان مرقس في إيجار الأماكن فقرة ٨٠ ص ٢٣٠ (وقد أشار إلى حكم صدر =

## ٦٦١ - الشرط الثاني - المالك لم يؤجر بقصد استعماله لمرور التعليم :

ولا يكفي ، لقيام حق المؤجر في الإخلاء ، أن تنقضي مدة الإيجار الأصلية ، بل يجب أيضاً أن يكون المكان لم يؤجر بقصد استعماله للتعليم . فإذا كان المكان مؤجراً للتعليم ، لم يميز للمؤجر طلب إخلائه لهدمه وإعادة بنائه حتى بعد انقضاء مدة الإيجار الأصلية . ويستوى أن يكون المكان مؤجراً للتعليم الحكومي أو للتعليم الحر ، هو صريح النص ، ويستوى أن يكون التعليم في أي نوع من أنواعه وفي أية درجة من درجاته ، فقد يكون تعليمياً عاماً أو تعليمياً فنياً كما قد يكون تعليمياً ابتدائياً أو ثانوياً أو عالياً أو جامعياً . وقد كان قانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ وقت صدوره حالياً من هذا الحكم ، فكان يجوز للمالك أن يطلب إخلاء المكان الذي أجره ليكون مدرسة حرة أو مدرسة حكومية ، بعد انقضاء مدة الإيجار ، مستنداً في ذلك إلى أنه يريد هدم المكان لإعادة بنائه . فكان التعليم يقاسى من ذلك شدة كبيرة في وقت اشتدت فيه أزمة البناء وصعب العثور على أمكنة كافية للتعليم ، فإذا ما عثر على مكان بشق الأنفس جاز طلب إخلائه بعد انقضاء مدة الإيجار بحجة رغبة مالكه في هدمه وإعادة بنائه . وهذا في الوقت الذي يقضى فيه قانون إيجار الأماكن في المادة الثالثة بأنه لا يجوز للمؤجر أن يطلب إخلاء المكان لضرورة ملجئة إذا كان هذا المكان قد أوجر بقصد استعماله لمدرسة<sup>(١)</sup> . فكان التشريع غير متسق ، إذ ترعى حرمة التعليم أمام الضرورة التي تلجئ " المؤجر لشغل المكان فلا يسمح له بطلب الإخلاء ، ولا ترعى هذه الحرمة أمام رغبة المالك في أن يتوسع في استغلال ملكه عن طريق هدمه لإعادة بنائه ، وكان الواجب رعاية التعليم في الحالتين ، بل هو أولى بالرعاية في الحالة الثانية<sup>(٢)</sup> .

---

— من محكمة مصر الكلية دائرة ١٩ ، وقد رفضت دعوى الإخلاء في سنة ١٩٥٥ ، وعقد أحد المتأجرين لا ينتهي قبل أبريل سنة ١٩٦١ ، فقضت المحكمة بأنه لا محل للحكم بالإخلاء مادام المؤجر لا يمكنه الهدم وإعادة البناء مع بقاء المتأجر الذي يمتد عقده إلى سنة ١٩٦١ ) .

(١) انظر مايل فقرة ٦٧٠ .

(٢) وفوق ذلك قد أبلغ القانون لوزارة التربية والتعليم أن تستول على الأماكن الخالية بموجب قانون رقم ٧٦ لسنة ١٩٤٧ (وقد تقرر استمرار العمل به بمرسوم صدر في ١١ يولييه سنة ١٩٤٨ : انظر آنفاً فقرة ٥٧٧) . فليس مستغرباً أن يمكن القانون هذه الوزارة من الاستيلاء على مكان خال ولو بفير رضا مالكه ، ثم يمكن القانون المالك بعد ذلك من طلبه الإخلاء بحجة الهدم وإعادة البناء .

ومن أجل ذلك صدر القانون رقم ٧١ لسنة ١٩٤٩ ، يستثنى من جواز الإخلاء بسبب هدم المكان وإعادة بنائه ، الأماكن المؤجرة بقصد استعمالها للتعليم الحرة أو الحكومية ، . وجاء في المذكرة الإيضاحية لهذا القانون : « تنص الفقرة ( هـ ) من المادة ٢ من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ على أنه يجوز للمؤجر إخلاء المكان المؤجر إذا أراد هدمه لإعادة بنائه بشكل أوسع . . وقد عمت الشكوى من سوء استعمال هذا الحق بمعرفة بعض المؤجرين للتور تستعمل في التعليم ، مما ترتب عليه هدم بعض المدارس الحكومية والحرة ، وبالتالي تضييق سبل التعليم وتشريد أبناء الشعب . ولما كان من سياسة الحكومة تيسير تحصيل العلم والإكثار من دوره جهد المستطاع ، فإن مشروع القانون المرافق يبتنى هذه الغاية ويهدف إلى تحقيقها بوضع حد لاستعمال حق المالك في هدم الأماكن المؤجرة بقصد استعمالها مدارس حكومية أو حرة - وليس هذا الاستثناء بغيره على القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ، في المادة الثالثة منه نص مماثل يمنع المؤجر لأماكن تستعمل للسكنى أن يطلب إخلاءها بحجة وجود ضرورة تلجئه لشغل المكان بنفسه أو بأحد أولاده إذا كانت تلك الأمكنة مؤجرة بقصد استعمالها مدارس أو مستشفيات أو ملاجئ أو مؤسسات خيرية .

٦٦٢ - المشرط الثالث - مرافقة لجنة ترويج أعمال البناء والهدم <sup>(١)</sup> :  
 فإذا انقضت مدة الإيجار الأصلية ، وكان المكان غير مؤجر بقصد استعماله للتعليم ، وجب أيضاً حتى يحق للمؤجر طلب الإخلاء لهدم المكان وإعادة بنائه ، أن يحصل على موافقة لجنة إدارية . وهذه اللجنة كانت لجنة لتوجيه أعمال البناء والهدم طبقاً لأحكام القانون رقم ٣٤٤ لسنة ١٩٥٦ ، ثم أصبحت بموجب القانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٦١ لجنة لتوجيه أعمال الهدم دون أعمال البناء . ونستعرض كلام من هذين القانونين .

صدر القانون رقم ٣٤٤ لسنة ١٩٥٦ ينظم أعمال الهدم والبناء . وتقضى المادة الأولى منه بأنه « يحظر في أية جهة من الجمهورية داخل حدود المدن أو خارجها إقامة أى مبنى أو تعطيل مبنى قائم أو ترميمه متى كانت قيمة الأعمال

(١) أصبحت هذه اللجنة ، بعد القانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٦١ كما سرى ، لجنة لتوجيه أعمال الهدم دون أعمال البناء .

المطلوب إجراؤها تزيد على ٥٠٠ جنيه إلا بعد الحصول على موافقة لجنة يصدر بتشكيلها وإجراءاتها قرار من وزير الشؤون البلدية والقروية . وعلى راغب البناء أو التعديل أو الترميم في هذه الحالة أن يتقدم بطلب إلى اللجنة المذكورة للموافقة على إجراء العمل المطلوب يبين فيه موقع الأعمال المطلوب إجراؤها والغرض منها . ويرفق بالطلب شهادة موقعة منه ومن مهندس تقاني متضمنة البيانات الأخرى التي يحددها قرار يصدر من وزير الشؤون البلدية والقروية . ويكون الطالب والمهندس الموقع منه الشهادة مسئولين عن صحة هذه البيانات . ولا يجوز نظر طلب الموافقة ما لم يقترن بما يفيد سداد رسم نظرمقداره خمسة جنيهات . ويجوز للجنة المشار إليها في هذه المادة أن تحدد للطالب عند الموافقة على الطلب مواد البناء المحلية أو المستوردة حسبما تراه . ولا يجوز للسلطة القائمة على أعمال التنظيم في المجالس البلدية ، في هذه الحالة ، النظر في طلب أى ترخيص بالبناء إلا بعد قيام طالب الترخيص بتقديم موافقة اللجنة المذكورة . وتقتضى المادة ٥ من هذا القانون بأنه « لا يجوز هدم المنشآت غير الآيلة للسقوط الواقعة في حدود المجالس البلدية إلا بعد موافقة اللجنة المشار إليها في المادة الأولى من هذا القانون ، وبشرط أن تكون قد مضت على إقامة هذه المباني مدة ٤٠ عاماً على الأقل ، وذلك ما لم تر اللجنة الموافقة على الهدم لاعتبارات تتعلق بالصالح العام ولا يكون قرارها نهائياً في هذا الشأن إلا بعد موافقة وزير الشؤون البلدية والقروية . وعلى طالب الهدم أن يتقدم إلى اللجنة المذكورة بطلب الموافقة على الهدم يبين فيه موقع المبنى المطلوب هدمه مصحوباً بشهادة موقعة منه ومن مهندس تقاني متضمنة البيانات التي يحددها قرار يصدر من وزير الشؤون البلدية والقروية . ويكون الطالب والمهندس الموقع منه على الشهادة مسئولين عن صحة هذه البيانات ، ولا يجوز النظر في طلب الموافقة ما لم يكن مصحوباً برسم نظره خمسة جنيهات . ويحظر على السلطة القائمة على أعمال التنظيم النظر في طلب الترخيص بالهدم إلا بعد قيام الطالب بتقديم موافقة اللجنة المذكورة . وتعتبر تراخيص الهدم التي لم يشرع أصحابها في تنفيذ الأعمال المرخص لهم فيها قبل صدور هذا القانون ملغاة ، ويجوز لأصحابها أن يتقدموا من جديد إلى اللجنة المذكورة في

المادة الأولى بطلب الموافقة على الهدم في الحدود والأوضاع المبينة في هذه المادة<sup>(١)</sup>.  
والذي يسترعى النظر في هذا القانون أنه يعمل في طريق مضاد للطريق الذي  
سلكه المشرع عند وضع التشريعات الاستثنائية الخاصة بإيجار الأماكن . فقد أراد  
المشرع في هذه التشريعات تشجيع حركة البناء لتخفيف أزمة الأماكن ، فلما نشطت  
هذه الحركة ، عمل المشرع من جهة أخرى على الحد من نشاطها بهذه القيود الجديدة  
التي وضعها على أعمال الهدم والبناء . وقصد من ذلك إلى تشجيع حركة التصنيع  
وتصريف المواد والخامات المحلية ، وذلك قبل أن تصل حركة البناء إلى الغاية  
المشودة منها فتوفر الأماكن اللازمة<sup>(٢)</sup> .

( ١ ) وتقضى المادة ٦ من هذا القانون بأن « يعتبر انقضاء سنة أشهر على تاريخ تقديم  
الطلب بالبناء أو التعديل أو الترميم أو الهدم إلى اللجنة المنصوص عليها في المادة الأولى دون صدور  
قرار في شأنه بمثابة قرار بعدم الموافقة على الطلب . ولا يجوز لصاحب الشأن أن يطلب إعادة  
النظر في طلبه إلا بعد مضي هذه السنة » . وتنص المادة ٧ من هذا القانون على عقوبة الغرامة توقع  
على من يخالف أحكاماً معينة فيه ، كما تنص المادة ٨ على عقوبة الغرامة العقول التي يتولى  
عمالها تصديق في شأنه موافقة اللجنة .

( ٢ ) وقد ورد في المذكرة الإيضاحية لقانون في هذا الصدد ما يأتي : « منذ وضعت الحرب  
العالمية الأخيرة أوزارها ، نشط الاستثمار في مشروعات المباني السكنية والمرقعة التكاليف منها  
على وجه الخصوص بما يسد الحاجة التي كانت ماسة في ذلك الوقت لكل هذه المساكن . إلا أنه  
قد لوحظ أن هذا النشاط استمر بصورة متزايدة ، حتى تحول الكثير من رؤوس الأموال  
إلى الاستغلال في مشروعات البناء نظراً لحرية الإيجارات بالنسبة إلى هذه المباني الجديدة ووفرة  
الأرباح التي تدرها بسبب الإقبال عليها ، مما شجع الكثيرين على هدم المباني الحديثة نسبياً بالرغم  
من أنها مازالت صالحة للاستعمال في الأغراض التي أعدت لها ، وغبة في إقامة مباني جديدة مكانها  
أكبر غلة وأوفر فائدة . ولما كان هذا الاتجاه لا يتفق مع الصالح العام ، وكانت الحكومة آخذة  
بمسيل تصنيع البلاد وتشجيع الاستغلال في المشروعات الإنتاجية ، الأمر الذي يتطلب القصد  
في هدم المباني القائمة ، والتدبير في تشييد الجديد منها ، والحد من صرف العملات الأجنبية  
ليقتضى استخدامها فيما يعود على الثروة القومية بفائدة أكبر ، والمحافظة على التوازن اللازم  
في وجود الاستغلال المختلفة . لذلك رؤى وضع نظام يكتفل الإشراف على نشاط أعمال البناء  
في البلاد ومراقبة استعمال المواد والخامات المحلية أو المستوردة ، والحد من إزاحة بيان لها قيمتها  
تعتبر جزءاً من الثروة القومية . ومن المفهوم أن يكون هذا النظام موثقاً يلبي به تحقيق الأغراض  
التي صدر من أجلها . . . وقد رؤى جعل الحصول على موافقة اللجنة سابقاً ولازماً قبل التقدم  
إلى السلطة القائمة على أعمال التنظيم بالنظر في طلب الترخيص المعاد طبقاً لقانون المباني ، وذلك  
توفيراً للجهد الذي يبذل في القيام بالإجراءات اللازمة للحصول على الترخيص دون التأكيد  
من موافقة اللجنة المختصة على التصريح بالأعمال المطلوبة » .

وقد كتبنا تحقيقاً على ما تقدم ، وذلك قبل صدور القانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٦١ الذي

ومهما يكن من أمر ، فإن هذه القيود الجديدة على أعمال الهدم والبناء ارتدت أثرها إلى قانون إيجار الأماكن ، فصدر القانون رقم ٣٥٣ لسنة ١٩٥٦ يقضى بإضافة نص إلى الفقرة (هـ) من المادة ٢ من هذا القانون الأخير ، ويجرى كما رأينا على الوجه الآتي : « ولا يجوز الحكم بالإخلاء إلا بعد الحصول على موافقة اللجنة المشار إليها في المادتين ١ و ٥ من القانون رقم ٣٤٤ لسنة ١٩٥٦ في الأحوال التي يتطلب القانون المذكور الحصول فيها على موافقة اللجنة » . والأحوال التي يتطلب فيها القانون الحصول على موافقة اللجنة هي أعمال البناء التي تزيد قيمتها على ٥٠٠ جنيه ، كما يظهر من نصوص القانون فيما قلنا . فيجب إذن أن يحصل المالك على قرار من لجنة توجيه أعمال البناء والهدم بالموافقة على هدم المكان المؤجر وبالموافقة على إعادة بنائه على الوجه الذي صممه ، وهذا مع رخصة البناء الصادرة من التنظيم <sup>(١)</sup> ، حتى يتمكن من الحصول على حكم بالإخلاء <sup>(٢)</sup> . وقد ورد في المذكرة الإيضاحية للقانون رقم ٣٥٣ لسنة ١٩٥٦ في هذا المعنى : « ولما كان القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ قد أجاز للمالك في

« سائر بيانه ، ما يأتي : « وإذا صح القول بأنه يجب تقييد المباني الفخمة التي لا يسكنها إلا المترفون ، فتقييد المباني المتواضعة والمباني المتوسطة يتعارض دون شك مع سياسة تشجيع البناء لدى الحاجة إلى هذه المساكن . والوقوف عند مبلغ ٥٠٠ جنيه لإعفاء أعمال البناء من القيود يقصر كثيراً من الوفاء بالفرض ، بل إن مبلغاً يعادل عشرة أضعاف هذا المبلغ لا يزال دون المقدار اللازم لبناء كثير من المساكن التي تند لسكنى السواد من الناس » .

وقبل أن نقدم هذا الكتاب للطبع صدر القانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٦١ ، فألغى كما سنرى وجوب الترخيص بالبناء وأبقى وجوب الترخيص بالهدم ، فكان موقفاً كل التوفيق في كل من الأمرين .

(١) وإسطة التنظيم الرخصة واعتماد الرسومات يقطع بإمكان البناء على النحو الممتد ، ولا يجوز المستأجر أن يدفع بتعذر تنفيذ المشروع (مصر الكلية ١٦ ديسمبر سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ قضية رقم ٣٦٩٣ سنة ١٩٥٢ - ٦ مارس سنة ١٩٥٥ دائرة ١٢ قضية رقم ٤٢٠٨ سنة ١٩٥٤ - ٢١ مارس سنة ١٩٥٥ دائرة ١٢ قضية رقم ٢١٥٨ سنة ١٩٥٤ - ٣ أبريل سنة ١٩٥٥ دائرة ١٢ قضية رقم ٧٢١ سنة ١٩٥٥) .

(٢) مصر الكلية ٣ نوفمبر سنة ١٩٥٦ دائرة ٤ قضية رقم ١٠٤٤ سنة ١٩٥٦ - وتقضى المحكمة بالإخلاء متى ثبت لها صدور قرار من اللجنة بالموافقة على الهدم وعلى إعادة البناء ، حتى لو كان هذا القرار قد طعن فيه أمام القضاء الإداري ، ودون حاجة إلى انتظار نتيجة هذا الطعن ، فإن قرار اللجنة يبقى قائماً وواجب التنفيذ ما لم يصدر قرار من الجهة المختصة بإلغائه أو بوقفه (مصر الكلية ١٤ ديسمبر سنة ١٩٥٧ دائرة ٤ قضية رقم ١٨٩٠ سنة ١٩٥٧) .

الفقرة ( هـ ) من المادة ٢ الحصول على طلب إخلاء المكان المؤجر إذا أراد هدم المكان المؤجر لإعادة بنائه بشكل أوسع يشتمل على عدة مساكن أو عدة محال ، وقد أصبحت هذه الرخصة المحولة للمالك مقيدة بعد صدور القانون رقم ٣٤٤ لسنة ١٩٥٦ بضرورة الحصول مقدماً على موافقة هذه اللجنة المشار إليها في المادتين ١ و ٥ من القانون الأخير اللتين يتطلب فيهما ذلك القانون الحصول على موافقة هذه اللجنة ، لذلك روى إضافة هذا القيد على الفقرة ( هـ ) من المادة الثانية من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ بضرورة الحصول على موافقة اللجنة مقدماً قبل الحكم بالإخلاء ، حتى تتسق النصوص في القانون .

صدر بعد ذلك القانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٦١ يلغى القانون رقم ٣٤٤ لسنة ١٩٥٦ ، ويحل محله لتنظيم أعمال الهدم دون أعمال البناء . وقد جاء في مذكرته الإيضاحية : « تضمنت المذكرة الإيضاحية للقانون رقم ٣٤٤ لسنة ١٩٥٦ في شأن تنظيم وتوحيد أعمال البناء والهدم أن العمل به موقوف بتحقيق الأغراض التي صدر من أجلها ، وهي الحد من استثمار رؤوس الأموال في البناء وتشجيع استثمارها في المشروعات الإنتاجية . وبما أن خطة التنمية الاقتصادية والاجتماعية قد حددت الاستثمارات في قطاع البناء وأنه من غير المتظر أن يتجاوز القطاعان الخاص والعام ما خصص لهما من استثمارات في هذا القطاع ، لذلك تكون قد زالت ضرورة الإبقاء على قيود توجيه أعمال البناء التي فرضت بالقانون المشار إليه ، مما يقتضى لإنهاء العمل بأحكامه في هذا الشق . أما الغرض من تنظيم الرقابة على أعمال هدم المباني فلا يزال قائماً ، تمشياً مع سياسة الدولة في الإسكان ، ومنعاً من إساءة استعمال حق الهدم لمجرد الرغبة في زيادة الاستغلال . ونظراً لتداخل أحكام تنظيم البناء والهدم في نصوص القانون رقم ٣٤٤ لسنة ١٩٥٦ المشار إليه مما يتعذر معه تعديل أحكامه لقصرها على أعمال الهدم وحدها ، لذلك فقد أعد مشروع القانون المرافق متضمناً الأحكام الخاصة بالرقابة على هدم المباني غير الآيلة للسقوط ، والإجراءات والشروط الواجب توافرها للحصول على تصاريح هدم المباني الواقعة داخل حدود المدن . »

فلم تصبح هناك حاجة ، بعد صدور القانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٦١ ، للحصول على موافقة لأعمال البناء غير رخصة التنظيم العادية بالبناء . أما الهدم فيبقى الحصول

على رخصة به من لجنة إدارية ضرورياً قبل الحصول على رخصة التنظيم العادية بالهدم ، وهذا ما نقضى به أحكام القانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٦١ . فقد نصت المادة الأولى من هذا القانون على أن يحظر داخل حدود المدن هدم المباني غير الآيلة للسقوط ، وهي التي لا يسرى عليها القانون رقم ٦٠٥ لسنة ١٩٥٤ المشار إليه ، إلا بعد الحصول على تصريح بالهدم وفقاً لأحكام هذا القانون ، وتنص المادة الثانية على أن تشكل في كل محافظة لجنة على الوجه الآتي : ممثل وزارة الإسكان والمرافق في مجلس المحافظة رئيساً - عضو من مجلس المحافظة ينتخبه المجلس لمدة سنة قابلة للتجديد ، أحد المهندسين المختصين بالمحافظة يصدر باختياره قرار من المحافظ - عضوين . . . وتختص كل لجنة بالنظر في طلبات التصريح بهدم المباني الواقعة داخل حدود المدن في نطاق المحافظة ، وتصدر فيها قرارات بالقبول أو التعديل أو الرفض ، ولا تكون قراراتها نافذة إلا بعد اعتمادها من المحافظ ، وفي حالة اعتراضه عليها يعرض المحافظ الأمر على وزير الإسكان والمرافق ويكون قراره في ذلك نهائياً . وتنص المادة ٣ على أن يشترط للموافقة على طلب التصريح بالهدم أن يكون قد مضى على إقامة المبنى أربعين عاماً على الأقل ، إلا إذا رأت اللجنة التجاوز عن هذا الشرط لاعتبارات تتعلق بالصالح العام . وتنص المادة ٤ على أن يقدم طلب التصريح بالهدم إلى اللجنة المختصة من مالك البناء موقفاً عليه منه ومن مهندس تقاني . ويتضمن الطلب بيان موقع المبنى والبيانات الأخرى التي يصدر بها قرار من وزير الإسكان والمرافق . ويؤدي عن الطلب رسم نظر قدره خمسة جنيهات . وتنص المادة ٥ على أن يحظر على السلطة القائمة على أعمال التنظيم إعطاء رخصة هدم طبقاً للقانون رقم ٦٥٦ لسنة ١٩٥٤ المشار إليه إلا بعد صدور التصريح بالهدم طبقاً لهذا القانون . وتنص المادة ١٠ على أن يلغى القانون رقم ٣٤٤ لسنة ١٩٥٦ المشار إليه (١) .

(١) وتنص المادة ٧ على ما يأتي : « مع عدم الإخلال بالعقوبات المنصوص عليها في القانون رقم ٦٥٦ لسنة ١٩٥٤ المشار إليه يعاقب مالك العقار منته مخالفة أحكام المادة الأولى من هذا القانون بغرامة تعادل ثلاثة أضعاف قيمة المبنى المهدوم . ويجوز بالإضافة إلى الغرامة توقيع عقوبة الحبس مدة لا تزيد عن ستة . كما يعاقب المالك الذي يقوم بالهدم بغرامة تعادل نصف قيمة المبنى . وتنص المادة ٩ على أن تصدر قائمة طلبات التصريح بالهدم السابق تقديمها وفقاً لأحكام القانون رقم ٣٤٤ لسنة ١٩٥٦ المشار إليه ، كما تنقل سارية تصاريح الهدم التي صدرت طبقاً له . -



وعلى ذلك يجب للحصول على حكم بالإخلاء ، لهدم المكان وإعادة بنائه ، أن يقدم المالك رخصة بالهدم من اللجنة المشار إليها في المادة الثانية من القانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٦١ ، ويقدم مع هذه الرخصة رخصة التنظيم العادية بالهدم وكذلك رخصة التنظيم العادية بالبناء . ولم تعد هناك حاجة ، منذ العمل بالقانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٦١ ، لتقديم رخصة خاصة بالبناء مع رخصة التنظيم العادية<sup>(١)</sup> .

**٦٦٣ - السُّرْط الرابع - إعادة البناء بشكل أوسع :** ويشترط أصحراً ، للحصول على حكم بالإخلاء ، أن يكون وهدم المكان المُوَجَّر لإعادة بنائه بشكل أوسع يشتمل على عدة مساكن أو عدة محال ، كما يقول النص . ويخلص من ذلك أن هذا الشرط يتطوَّى على أمرين : ( ١ ) توسيع المكان بحيث يزيد عدد مساكنه أو محاله . ( ٢ ) ويكون ذلك عن طريق هدمه وإعادة بنائه .

١ - وتوسيع المكان بحيث يزيد عدد مساكنه أو محاله يكون في الغالب بتوسيع رقعة البناء أو بزيادة ارتفاعه . فيهدم المالك البناء القديم ، ويقم مكانه بناءً جديداً أوسع في رقعته ، أو أعلى في ارتفاعه ، أو يكون الاثنين معاً . ولكن ذلك غير ضروري ، فقد يقيم البناء الجديد معادلاً في الرقعة والارتفاع للبناء القديم ، لأن هذا البناء كان يشغل كل الأرض ، أو لأن لوائح التنظيم تمنعه من زيادة العلو . وقد يكون السبب لا هذا ولا ذلك ، بل إنه يريد الاقتصاد على نفس الرقعة ونفس الارتفاع لسبب هو الذي يقدِّره<sup>(٢)</sup> . والضروري هو أن يزيد ، في

— وقد صدر القانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٦١ في ٩ نوفمبر سنة ١٩٦١ ، ونشر بالجريدة الرسمية في ١٨ نوفمبر سنة ١٩٦١ ( انظر النشرة التشريعية نوفمبر سنة ١٩٦١ وعلق أكتوبر سنة ١٩٦١ ص ٣٩٦٣ وما بعدها ) .

( ١ ) وكان مقضى إلغاء القانون رقم ٣٤٤ لسنة ١٩٥٦ وإحلال القانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٦١ محله أن تعدل العبارة الأخيرة من الفقرة ٥ من المادة الثانية من قانون إيجار الأماكن بما يتفق مع كل ذلك . ويمكن اعتبار هذا التعديل قد تمَّ ضمناً بصدور القانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٦١ وإنهاء القانون رقم ٣٤٤ لسنة ١٩٥٦ .

( ٢ ) كامل محمد بنوي في قانون إيجار الأماكن فقرة ٩٢ ص ٨٢ - محمد لييب شنب فقرة ٤١٠ ص ٤٤٥ - ص ٤٤٦ - وقد ذهب كثير من الأحكام إلى عكس ذلك ، فاشتربت لها الزيادة في الرقعة وإما الزيادة في الارتفاع ، فإذا أراد المالك أن يبنى على نفس المساحة ويذات الارتفاع فلا يحق له طلب الإخلاء ، حتى لو قصد تحويل الأموار القديمة المفرط في الاتساع والارتفاع إلى شقق أصغر حجماً . وقد قصت محكمة مصر الكلية بأنه إذا كان المسكن المزعم -

جميع الأحوال ، من عدد المساكن أو عدد المحال<sup>(١)</sup> . وليس يلزم أن يزيد من عدد المساكن ومن عدد المحال في وقت معاً ، ولا أن يزيد من

إنتفاؤه يتكون من عدة شقق سكنية تزيد في عددها على الشقة للكاتبة بالمنزل المحال إلا أنها تنقص منها في عدد الحجرات وتنقص في اتساعها بكثير عن مثيلاتها بالمنزل ، مما يمكن القول به إن القوسنة التي يدعيها المالك وهمة أكثر منها حقيقة ، كان هدف المالك من طلب الإغلاء هو إخراج المتأجر لعدم البناء وإعادة بنائه بقصد الاستفادة من تأجير الشقق الجديدة بإيجار مرتفع مما لا يكون فيه تحقيق مصلحة تتفق وحكمة التشريع (مصر الكلية مصر الكلية ٨ أكتوبر سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ رقم ٥١٧ سنة ١٩٥٤) . وانظر أيضاً هذا المني مصر الكلية ٢٦ سبتمبر سنة ١٩٤٨ المحاماة ٢٨ رقم ٤٤٥ ص ١٠٧٧ - ٢ أبريل سنة ١٩٥٣ التشريع والقضاء ٦ رقم ٢٥ ص ٩٠ - ٦ مايو سنة ١٩٥٤ دائرة ١٣ رقم ١٦٥٣ سنة ١٩٥٤ - ٢٣ أكتوبر سنة ١٩٥٤ المحاماة ٣٦ رقم ٤٣٩ ص ٩٠٧ - سليمان مرقس في إيجار الأماكن بقرة ٧٧ ص ٢١٤ - وقريب منصور مصطفى منصور بقرة ٢٣٣ ص ٥٩٧ .

ومع ذلك فقد جاء في حكم محكمة مصر الكلية وأذنية المشرع وقت إجازة هذا الحق لم تنصرف إلا إلى إشراك المالك في المساحة في تفريغ أزمة الماني من طريق وحيد هو معاونتهم على التخلص من المنازل المشيدة على الطراز القديم ، والتي ترقب المساحة غير البالية الملصقة بها كالأبنية والإحواش والحداثات على ما هو مشغول منها بالبناء ، والتي تحوى عادة على طابق أو أكثر ضخم الجنبات قليل الحجرات ، أو من الأراضي الفضاء المقام عليها محل أو أكثر كالمراجعات العمومية والوكالات ودور السينما الخ مما يتيسر معه عدسا وتشييد عمارة أو أكثر ، دون غيره من الحالات (مصر الكلية ٦ نوفمبر سنة ١٩٤٩ المحاماة ٢٩ رقم ٥٦٢ ص ١٢٢٦) .

(١) مصر الكلية الوطنية ١٢ أكتوبر سنة ١٩٤٩ المحاماة ٢٩ رقم ٤٢٨ ص ٧٨٩ (المني المراد منه قبلاً ينتفع بسكانها مستأجر واحد ، والمني المراد إقامة سكانها سكن واحد) أيضاً فرض طلب الإغلاء - الإسكتورية الكلية ٢٢ يولي سنة ١٩٥٠ التشريع والقضاء ٣ رقم ١٢٥ ص ٣٩٥ (البناء القديم دور واحد به ١٦ دكاناً ويراد تحويله إلى عمارة الدور السفلى به ٢٠ دكاناً وغرفة أدوار طوية السكن ، فأجيب طلب الإغلاء) . مصر الكلية ٢٢ أكتوبر سنة ١٩٥٣ قضية رقم ٥٠١٨ سنة ١٩٥٢ - ٣٠ ديسمبر سنة ١٩٥٣ قضية رقم ٢٨٥٥ سنة ١٩٥٢ - ٢ مايو سنة ١٩٥٤ دائرة ١٢ قضية رقم ٦٠١ سنة ١٩٥٤ - ١٥ ديسمبر سنة ١٩٥٤ دائرة ١٣ رقم ٣٦٤٥ سنة ١٩٥٤ - وقضى بأنه لا يجوز إغلاء نصف شقة مؤجرة لمجرد إنشاء شقة كاملة ، أي لإحلال سكن منقح محل سكن ضيق مع بقاء البلد واحداً ، فليت العبء باتساع السكن وتجميله ، وإنما العبء بزيادة عدد المساكن (الإسكتورية الكلية ١١ مارس سنة ١٩٥٠ التشريع والقضاء ٣ رقم ١٠٣ ص ٢٢٨) . ومن باب أول لا يجوز إغلاء دور طوى لعدم سقفه الخشبي وتشييد سقف من الإسمنت المسلح يحل محل سقفه دور آخر فوقه ، فذلك عدم وإعادة بناء ولكنه لا يزيد في عدد المساكن فوراً ، بل بزيادة احتمالية في المستقبل ، فوجب أن يتضمن المشروع بناء دور جديد فوق السقف (مصر الكلية ١٥ أكتوبر سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ رقم ٤٦٣٨ سنة ١٩٥٢) .

عدد المساكن لتحل محل مساكن قديمة أو من عدد المحال لتحل محل محال قديمة .  
 فقد يهدم دكاكين قديمة ، ويقم مكانها مبنى سكنياً من أدوار وشقق متعددة  
 دون أن يكون فيه دكاكين . وقد يهدم مسكناً قديماً ، ويقم مكانه عدداً كبيراً  
 من الدكاكين دون أن يكون فيها مسكن واحد<sup>(١)</sup> . ولو قدم المالك للمحكمة  
 مشروعاً يزيد في رقعة البناء وفي ارتفاعه ، ولكن عدد المساكن والمحال يقل  
 أويبقى كما كان ، لم يكن هذا كافياً للحصول على حكم بالإخلاء ، إذ أن المشرع  
 قد قصد إلى زيادة عدد الأماكن لا إلى زيادة الرحابة والرفاعة .

٢ - ويجب أن يكون التوسيع عن طريق هدم المكان وإعادة بنائه . فلو  
 قصد المالك أن يبقى المكان دون هدم ، وأن يقتصر على إدخال تعديلات فيه تزيد  
 في عدد المساكن أو المحال ، كأن يقسم طبقة إلى شقتين يقيم حائطاً بينهما دون  
 أن يهدم المكان ، أو كأن يقيم حاجزاً في منتصف دكان كبير فيقسمه إلى دكاكين  
 صغيرين ، فليس هذا هدماً ولا إعادة بناء ، ومن ثم لا يكون للمالك الحق في  
 طلب الإخلاء<sup>(٢)</sup> . ولكن الهدم وإعادة البناء لا يستلزمان هدم المكان من أساسه

(١) ويلعب الأستاذ كامل محمد بدوي إلى أنه لا يقبل طلب الإخلاء إن أراد المالك  
 هدم منزل يضم أسرتين ليقم مصنعاً كبيراً يضم الكثير من العمال ، ذلك أن المصنع الكبير لا يسهم  
 في تفريغ أزمة المساكن أو المحال لأنه مصنع لفرد واحد يستعمل فيه عمالاً نظوا أو كثروا ، فلم  
 تفرج لم أزمة سكنية . أما لو أقام مكانه عدة محال لإسكان تأجيرها إلى عدة صناع ، فإن غرض  
 الشارع يتحقق ( كامل محمد بدوي في قانون إيجار الأماكن ققرة ٩٢ ص ٨٢ - ص ٨٣ ) .

وقد قضت محكمة الاسكتيرية الكلية حل العكس من ذلك بأنه لا يلزم أن يكون كل محل  
 من المحال الجديدة تاباً لشخص معين ، وإنما القصد الجوهري أن تقسم هذه المحال أكبر عدد ممكن  
 من الأفراد ولو شغل هذه الأماكن المدينة مستأجر واحد . فلذا كان الثابت أن المصنع المزيج  
 لإنشائه يسهم ما يربح على خسارة عامل ولو أنهم لن يسكنوا المصنع ، فإن حكمة التشريع تكون  
 عاقلة في هذه الحالة إذ أن المشروع لم يشترط أن تكون إعادة البناء لغرض السكن ( الإسكتيرية  
 الكلية ١١ ديسمبر سنة ١٩٥٠ التشريع والقضاء رقم ٣١٤ ص ٥٠٥ ) . وظاهر أن المحكمة  
 توسعت في تفسير النص لاجتبارات عملية .

(٢) وقد قضت محكمة مصر الكلية بأن إجراء تعديلات في البناء يهدم بعض جدرانه وإنشاء  
 ضحات وإضافات لا تتحقق فيه حكمة التشريع ولو اضلوى ذلك على زيادة في عدد المساكن أو  
 المحال ، كتحويل طابق يحوى محل شقتين إلى أربع شقق ( مصر الكلية ٢٨ فبراير سنة ١٩٥٧  
 دائرة ١٣ قضية رقم ١٣٦٢ سنة ١٩٥٦ ) . وانظر أيضاً : مصر الكلية ١٥ أكتوبر سنة ١٩٥٣  
 دائرة ١٣ قضية رقم ٤٦٣٨ سنة ١٩٥٢ - ٧ نوفمبر سنة ١٩٥٣ دائرة ٤ قضية رقم ٥١١  
 سنة ١٩٥٣ - ١٥ ديسمبر سنة ١٩٥٤ قضية رقم ٣٦٤٥ سنة ١٩٥٤ - ٥ مارس سنة ١٩٥٦  
 دائرة ٤ قضية رقم ١٥٦٠ سنة ١٩٥٥ .

إلى سطح الأرض وإعادة بنائه كله . بل يكفي أن يهدم المالك جزءاً من المكان ويعيد بناءه ، بحيث يزيد ذلك في عدد المساكن أو المحال . فلذا شرع المالك في بناء عمارة كبيرة وأنجز منها أدواراً أربعة مثلاً على أن يتم الأدوار الأربعة الأخرى فيها بعد ، وعمد إلى بناء غرف صغيرة في سطح الدور الرابع وأجرها ، فإنه يستطيع إخلاء هذه الغرف لهدمها وبناء الدور الخامس مكانها<sup>(١)</sup> ، وكذلك الأدوار الباقية إن شاء . وليس من المعقول أن يطلب منه هدم الأدوار الأربعة الأولى وإعادة بنائها حتى يتمكن من بناء الأدوار الأربعة الأخيرة<sup>(٢)</sup> . كذلك إذا كان المكان مبني قديماً متين الأساس والدور السفلى فيه يتكون من دكاكين ، فإنه يجوز للمالك أن يبيع الدكاكين وأن يحل الأدوار العلوية القديمة لهدمها وإعادة بنائها شققاً حديثة بحيث يزيد من عدد المساكن . وإذا كان المكان شونة كبيرة أوجراجاً كبيراً ، جاز للمالك أن يقتطع جزءاً من المكان لبنائه دكاكين بحيث

- 
- (١) انظر عكس ذلك مصر الكلية ١٥ ديسمبر سنة ١٩٥٤ دائرة ١٣ قضية رقم ٣٦٤٥ سنة ١٩٥٤ ( وقد ورد في أسباب الحكم أنه لا يكفي تحويل طابق يحتوي على شقة واحدة إلى شقتين أو أكثر ، أو هدم غرف سطح العقار مؤجرة لسكنى الغير لتشييد طابق جديد عليها ) .
- (٢) انظر في هذا المعنى كامل محمد بدوي في قانون إيجار الأماكن فقرة ٩٤ - محمد لبيب شنب فقرة ٤١٠ ص ٤٤٤ - ص ٤٤٥ - وقد قضى بإخلاء مستأجر لفرفة واحدة فوق سطح البناء تمكين المالك من إقامة ثلاثة أدوار فوق ذلك السطح بعد هدم تلك الفرفة ، وبنت المحكمة حكماً على أن القانون لم يشترط في حالة الهدم لإعادة البناء بشكل أوسع أن يكون الهدم كلياً ، وأن الفقرة ٥ من المادة ٢ من القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ أباحت للمالك العقار أن يطلب إخلاءه إذا أراد هدمه لإعادة بنائه بشكل أوسع ، ومفهوم هذا أن المالك لا يكلف إلا بهدم المكان الموجر وهو هنا غرفة السطح . وليس من المتصور حقاً أن يكلف المستأجر بهدم الدورين الحاليين ثم يعمد بناءهما ويبنى فوقهما بعد ذلك ( مصر الكلية ٩ أكتوبر سنة ١٩٥٥ دائرة ١٩ قضية رقم ١٠٨٣ سنة ١٩٥٥ ) .

ومع ذلك فقد قضى بأن طلب الإخلاء لإعادة بناء المكان الموجر يستلزم أن يكون المشروع الجديد هو هدم العقار هدماً كلياً لينشأ مكانه مبان جديدة تزيد في عدد مساكنها أو أعمالها على البناء القديم ( الإسكندرية الكلية ٢٢ يولييه سنة ١٩٥٠ للتشريع والقضاء رقم ٣١٠١ ص ١٠٢ ) . وانظر أيضاً في أن الهدم يجب أن يكون هدماً كلياً : مصر الكلية ٢ أبريل سنة ١٩٥٣ قضية رقم ٤٩١١ سنة ١٩٥٢ ٢٨ يوفيه سنة ١٩٥٣ دائرة ١٢ قضية رقم ٥٠١٢ سنة ١٩٥٢ - ٧ نوفمبر سنة ١٩٥٣ دائرة ٤ قضية رقم ٥١١ سنة ١٩٥٣ .

وجوز هدم جزء من بناء قديم إذا كان ذلك يسمح بإقامة بناء مكون من عدة مساكن إلى جانب الباقي من البناء القديم ( انظر في هذا المعنى سليمان مرقس في إيجار الأماكن فقرة ٧٧ ص ٢١٨ ) .

يزيد من عدد المحال ، ومن باب أولى يجوز له هدم كل المكان لبنائه دكاكين أو جراجات صغيرة أو عمارة سكنية<sup>(١)</sup> .

وإذا تقدم المالك بمشروع الهدم والبناء إلى المحكمة ، فليس للقاضي التدخل والزام المالك بتعديل المشروع أو تغييره<sup>(٢)</sup> ، كأن يلزمه الإبقاء على البناء القديم أو على بعضه والاقتصار على أن يبني فوقه حتى لا يخل الأمانة الموثرة كلها أو بعضها<sup>(٣)</sup> ، بل تقتصر مهمة القاضي على التثبت من أن المشروع الذي يقدمه المالك من شأنه إذا نفذ أن يزيد في عدد المساكن والمحال عن طريق هدم قديم وبناء جديد ، وهذه مسألة واقع يبت فيها قاضي الموضوع<sup>(٤)</sup> .

والغرض من تقديم المالك المشروع إلى المحكمة ليس هو التقييد به تقييداً تاماً بحيث لا يجوز له الانحراف عنه إذا هو حصل على حكم بالإخلاء . وإنما الغرض

(١) وقد ورد في بعض الأحكام ، لعدم حجة المالك في طلب الإخلاء ، « أن الإنشاعات الحديثة تجديد لمظهر القاهرة بما يتشبه مع السياسة التي رسمتها ونفذتها وزارة الشؤون البلدية ، وبذلك يتعين الحكم بالإخلاء » (مصر الكلية أول مايو سنة ١٩٥٥ دائرة ١٢ قضية رقم ٣٨٥ سنة ١٩٥٥) . وقد أخذ الأستاذ عصام الدين حواس بحق في مؤلفه قضاء الإيجارات على هذه الأحكام أنها تضييق إلى أسباب الإخلاء المذكورة في القانون على سبيل الحصر سبباً جليداً ليس مذكوراً فيها وهو تجديد مظهر القاهرة بما يتشبه مع السياسة التي رسمتها ونفذتها وزارة الشؤون البلدية » (عصام الدين حواس في قضاء الإيجارات ص ٨٩ - ص ٩٠) .

(٢) مصر الكلية ٥ ديسمبر سنة ١٩٥٤ دائرة ١٢ قضية رقم ١٧٢٢ سنة ١٩٥٤ - ٢٣ ديسمبر سنة ١٩٥٤ دائرة ١٣ قضية رقم ٤٠٦٨ سنة ١٩٥٤ .

(٣) وقد قضى بأنه لا يصح إجبار المالك على تراث مبان قديمة وإقامة مبان جديدة فوقها تختلف عنها في المواصفات والأوضاع الهندسية ، مادامت في المالك قد انصرفت إلى هدم المباني القديمة كلها (مصر الكلية ٢٥ يولييه سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ قضية رقم ٤٦٠١ سنة ١٩٥٣ - ١٦ ديسمبر سنة ١٩٥٣ قضية رقم ٣٦٤٩ سنة ١٩٥٣) . وانظر مصر الكلية ٨ أكتوبر سنة ١٩٥٢ دائرة ١٣ قضية رقم ٢٥٢٦ سنة ١٩٥٢ - ٩ سبتمبر سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ قضية رقم ٢٤٣٦ سنة ١٩٥٣ - ٥ ديسمبر سنة ١٩٥٤ دائرة ١٢ قضية رقم ١٧٢٢ سنة ١٩٥٤ - ٢٢ ديسمبر سنة ١٩٥٤ دائرة ١٣ قضية رقم ١٥٠١ سنة ١٩٥٤ (رفض طلب الإخلاء لأن تقدير الخبير أثبت عدم تحمل المباني القديمة إقامة مبان جديدة فوقها) .

(٤) ولا يسمع من المستأجر دفعه بأن المالك غير جاد في دعوى الهدم وإعادة البناء ، فهذا الدفع مردود بما تكفل القانون بإيراده من ضمانات للمستأجر إذا ما قضى بإخلائه من العين المؤجرة بناء على طلب المالك لهدمها وإعادة بنائها ، وأخصها العودة إلى العين المزعومة التمييز (مصر الكلية أول أكتوبر سنة ١٩٥٥ دائرة ٤ قضية رقم ٣٢٦١ سنة ١٩٥٥) .

من تقديم المشروع مع الرخصيات اللازمة ، من موافقة لجنة أعمال الهدم ومن رخصة التنظيم ومن موافقة المحكمة في حالة الوقف وما إلى ذلك ، هو التدليل على جدية ما انتواه المالك من الهدم والبناء ، فإنه في الغالب لا يكلف نفسه هذا الجهد وهذه النفقات إلا إذا كان قد اعتزم حقيقة تنفيذ المشروع . ولكن يجوز له ، بعد الحصول على الحكم بالإخلاء وتنفيذه ، أن يدخل ما يعن له من التعديلات على المشروع ، بل له أن يعدل عنه إلى مشروع آخر . والمهم هو أن يقوم في المواعيد المقررة قانوناً بهدم المكان القديم وإعادة بنائه بحيث يحقق زيادة في عدد المساكن أو في عدد المحال<sup>(١)</sup> . فإذا كان المشروع الأصلي هو بناء فندق ، جاز له أن يعدل عن ذلك إلى بناء عمارة سكنية ، أو العكس . وإذا قدم مشروع عمارة في أسفلها دكاكين ، جاز له أن يعدل ذلك ويحول الدور السفلي جراجات بدلاً من دكاكين كما أن له أن يقتصر على بناء أربعة أدوار مثلاً بدلاً من خمسة ، ما دام قد زاد في عدد المساكن والمحال على النحو الذي يتطلبه القانون . ويجوز له من باب أولى أن يبني العمارة من ستة أدوار أو أكثر ولو كانت العمارة في المشروع الأصلي لا تشتمل إلا على أدوار خمسة .

#### ٦٦٤ - ب . إجراءات طلب الإخلاء : وإجراءات طلب الإخلاء

هنا مرحلة واحدة ، ولم يشترط القانون تكليفاً ومضى مدة معينة بعد هذا التكليف كما فعل في الإخلاء بسبب التأخر في دفع الأجرة<sup>(٢)</sup> . ففي أي وقت ، بعد انقضاء مدة الإيجار الأصلية ، يعن للمالك أن يهدم المكان المؤجر لإعادة بنائه على النحو السابق بيانه ، يجوز له طلب الإخلاء . بل يجوز له هنا الطلب حتى قبل انقضاء المدة الأصلية ، بشرط أن يعين الحكم للإخلاء ميعاداً على انقضاء هذه المدة ، وقد سبق بيان ذلك<sup>(٣)</sup> . ويسبق طلب الإخلاء في العادة مفاوضات بين المالك والمستأجر ، بل قد يرسل المالك إنذاراً على يد محضر للمستأجر يكلفه فيه بالإخلاء حتى يتبين المستأجر جدية الطلب ويتدبر أمره ، فإذا رفض الإخلاء رفع المالك الدعوى ليحكم على المستأجر بالإخلاء وبالمصروفات .

(١) مصر الكلية ٢٣ أكتوبر سنة ١٩٥٤ الحملة ٣٦ رقم ٤٣٩ ص ٩٠٧ .

(٢) مصر الكلية ٢١ أبريل سنة ١٩٥٦ (سكان) دائرة ٤ قضية رقم ٤٣٦١ سنة ١٩٥٥ .

(٣) انظر آنفاً فقرة ٦٦٠ في آخرها .

والذى يطلب الإخلاء هو المالك نفسه ، كما هو الأمر فى الإخلاء لأيلولة البناء للسقوط ، لأن المالك هو وحده صاحب الشأن فى هدم المكان المؤجر وإعادة بنائه . فلا يجوز طلب الإخلاء من المؤجر غير المالك ، ويجوز من المالك غير المؤجر (١) . وإذا كان المكان مملوكاً لعدة ملاك على الشيوع ، وجب فى الأصل أن يتقدم طلب الإخلاء منهم جميعاً (٢) . ومع ذلك فقد قضت المادة ٨٢٩ مدنى بأن « للشركاء الذين يملكون على الأقل ثلاثة أرباع المال الشائع ، أن يقرروا فى سبيل تحسين الانتفاع بهذا المال من التغييرات الأساسية والتعديل فى الغرض الذى أعد له ما يخرج عن حدود الإدارة المعتادة ، على أن يعلنوا قراراتهم إلى باقى الشركاء ، ولأن خالف من هؤلاء حق الرجوع إلى المحكمة خلال شهرين من وقت الإعلان . وللمحكمة عند الرجوع إليها ، إذا وافقت على قرارات تلك الأغلبية ، أن تقرر مع هذا ما تراه مناسباً من التدابير . ولها بوجه خاص أن تأمر بإعطاء المخالف من الشركاء كفالة تضمن الوفاء بما قد يستحق من التعويضات » . ويعتبر هدم المكان وإعادة بنائه فى سبيل تحسين الانتفاع به من أعمال الإدارة المعتادة (٣) . ومن ثم يجوز للأغلبية الميينة فى النص أن تقدم طلب الإخلاء لهدم المكان وإعادة بنائه ، مصحوباً بموافقة المحكمة على الوجه المبين فى المادة ٨٢٩ مدنى سالفه الذكر . وإذا كان المالك للمكان المؤجر جمعية أو مؤسسة أو شركة أو أى شخص معنى آخر ، قدم ممثلها طلب الإخلاء ،

---

(١) مصر الكلية ٢١ أبريل سنة ١٩٥٤ دائرة ١٣ قضية رقم ٥٨٨٧ سنة ١٩٥٣ - فيجوز طلب الإخلاء من مشتري العين المؤجرة ولو لم يكن هو الذى أجرها ، ومن المستحق فى الوقت بعد أن أصبح مالكا ولو كان ناظر الوقت هو الذى أجر العين عندما كانت موقوفة .  
(٢) مصر الكلية ٣ يونيه سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ قضية رقم ٣٣٩٧ سنة ١٩٥٢ - ١٧ أبريل سنة ١٩٥٤ دائرة ١٢ قضية رقم ٤١١٦ سنة ١٩٥٣ - ٤ ديسمبر سنة ١٩٥٤ قضية رقم ٣٤٠٢ سنة ١٩٥٢ .

(٣) جاء فى المذكرة الإيضاحية للشروع التمهيدى فى صدد المادة ٨٢٩ مدنى : « وإذا كان الأمر متعلقاً بأعمال الإدارة الخارجة عن الأعمال المعتادة ، كإدخال تغييرات أساسية فى الغرض الذى أعد له المال لتحسين الانتفاع به ، وذلك كتحويل ملهى إلى مقهى أو إعادة بناء منزل بلجه أصلياً للاستغلال ، فلا غنى عن أن تقرر ما تراه فى ذلك ، وقرارها نافذة على الأقلية » (مجسمة الأعمال الصغيرة ٦ ص ٨٨) . وانظر فى هذا المعنى عبد القم فرج الصدة فى حق الملكية بقرة ٢٢ ، ص ١٦٣ - إسحاق غانم فى الحقوق الميينة الأصلية بقرة ٧٢ ص ١٥٨ - محمد لبيب قنبل بقرة ٤١١ ص ٤٤٧ .

حتى قبل أن تتم الإجراءات اللازمة لثبوت الشخصية المعنوية للمالك<sup>(١)</sup> . وإذا كان المكان المؤجر عيناً موقوفة ، قدم ناظر الوقف طلب الإخلاء مصحوباً بإذن المحكمة المختصة له في هدم العين الموقوفة وإعادة بنائها<sup>(٢)</sup> .

ويقدم طلب الإخلاء إلى المحكمة الكلية المختصة بحسب أحكام التشريع الاستثنائي ، وطبقاً للإجراءات التي رسمها هذا التشريع . والحكم الذي يصدر يكون نهائياً لا يقبل الطعن بأي وجه . ويجب أن يرفق المالك بطلب الإخلاء مشروع إعادة البناء الذي اتوى القيام به ، ومعه ما يجب تقديمه من المستندات . وأهم هذه المستندات هي سند ملكية المكان المؤجر<sup>(٣)</sup> ، وموافقة المحكمة على قرار أغلبية الملاك في الشروع على الوجه الذي يبيئه فيما تقدم ، وموافقة اللجنة الإدارية على الهدم ، ورخصة الهدم وإعادة البناء من السلطة القائمة على أعمال التنظيم<sup>(٤)</sup> ، وإذن المحكمة المختصة في حالة ما إذا كان المكان عيناً موقوفة<sup>(٥)</sup> .

(١) مصر الكلية ١٩ أكتوبر سنة ١٩٥٣ دائرة ١٢ قضية رقم ٣٦٩٠ سنة ١٩٥٢ (قبلت دعوى الإخلاء من مثل النقابة العامة لموظفي عمال للدراسة بسلك حديد الحكومة المصرية قبل إتمام الإجراءات الخاصة بالشخصية المعنوية لهذه النقابة) .

(٢) هذا فيما يتعلق بالوقف الخيري . وفيما يتعلق بالوقف الأهل يجب تقديم طلب الإخلاء من المستحقين بعد أن أصبحوا ملاكاً وذلك بعد شهر حل الوقف ، ويخفى عن ذلك صدور إذن سابق من المحكمة الشرعية بالهدم (سليمان مرقس في إيجار الأماكن فقرة ٧٨ - مصر الكلية ٣ يونيو سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ رقم ٣٣٩٧ سنة ١٩٥٢) .

(٣) وقد قضت محكمة مصر الكلية بأنه يجب أن يقدم المالك دليل ملكيته ، فإن تخلف عن ذلك يرغم إهماله كانت دعواه غير مقبولة (مصر الكلية ١٠ يونيو سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ قضية رقم ٢٩٥٠ سنة ١٩٥٢) . وقد قضى بعدم قبول دعوى الإخلاء لرفضها من غير ذي صفة بعد أن ثبت أن المستندات المقدمة من المدعين لا تؤدي بحسب ظاهرها إلى ملكيتهم للقوانين المطلوب هدمها وإعادة بنائها ، إذ لا يمكن التمسك في هذا الشأن برخصة الهدم وإعادة البناء وصدورها باسم النائب عن المدعين ، ولا بقسام عوائد المالك ، ولا بغنى الإيجار ، لا سيما أن المدعين قد تنازلوا عن التمسك بالحكم الصادر بتدبير الخبير المهتمس الذي فيط به تحقيق الملكية (مصر الكلية ١٩ ديسمبر سنة ١٩٥٣ دائرة ٤ قضية رقم ٣٦٢٦ سنة ١٩٥١) .

(٤) انظر القانون رقم ٩٣ لسنة ١٩٤٨ بشأن تنظيم الباني - وقد قضت محكمة مصر الكلية بأن انتهاء المدة المحددة في رخصة البناء لا يسقط حق المالك في طلب الإخلاء ، إذ يمكن تجديد الرخصة بعد مضي سنة من صدورهما (مصر الكلية ٨ أكتوبر سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ قضية رقم ٤٠٦٠ سنة ١٩٥٢) .

(٥) وتعدد الأحكام القضائية المستندة المطلوبة عامة على الوجه الآتي : هـ ومن حيث إن المدعى قدم للدليل على جدية الطلب واعتزاه المسارعة في الهدم والبناء بمجرد الإخلاء رخصة -



وإذا رفضت المحكمة طلب الإخلاء بسبب أن المشروع الذى قدمه المالك لا يحقق التوسع الذى يتطلبه القانون ، فإن ذلك لا يمنع المالك من أن يحدد طلبه على أن يقدم مشروعاً آخر غير المشروع الذى سبق رفضه يحقق التوسع المطلوب<sup>(١)</sup> .

أما إذا تخففت المحكمة من أن المشروع الذى قدمه المالك يحقق التوسع الذى يتطلبه القانون ، فإنه يتحتم عليها أن تقضى بالإخلاء دون أن تكون لها سلطة تقديرية فى ذلك ، شأن طلب الإخلاء للهدم وإعادة البناء فى ذلك شأن سائر أسباب الإخلاء . ولكن يجوز للقاضى ، هنا أيضاً كما فى سائر أسباب الإخلاء ، أن ينظر المستأجر إلى أجل معقول لتنفيذ حكم الإخلاء ، إذا استدعت الحالة ذلك ولم يلحق المؤجر من هذا التأجيل ضرر جسيم ( م ٢/٣٤٦ مدنى )<sup>(٢)</sup> .

— سادسة من التنظيم مرصفاً فيها بهدم منزل التزاح جبه لناية سطح الأرض ، ورضعة مصرحاً بها ببناء منزل مكون من ثلاثة أدوار ، ورضعة غط التنظيم ، ورسماً مصادقاً عليه ، وقد مقولة بين المدعى وآخر لبناء المنزل الجديد ( كامل يدوى فى قانون إعمار الأماكن ص ٨٧ - ص ٨٨ ويشير إلى حكم منشور بالمحكمة ٢٨ رقم ١٨٩ ) .

( ١ ) وقد قضت محكمة النقض فى هذا المدعى بأنه إذا كان الحكم ، بإرفض اللغى بهدم جواز نظر الدعوى لسبق الفصل فيها ، استند إلى أن المالك قد طلب فى الدعوى السابقة الإخلاء لهدم المنزل وإقامة طابقين جديدين مكان الطابقين المزعم هدمهما ، وقد رفضت المحكمة الدعوى لأن إعادة البناء كما كان وعلى نفس المساحة وبذات الارتفاع لا يتحقق فيه قصد الشارع من إجازة الإخلاء للهدم وإعادة البناء وهى التوسعة فى الأماكن ، فإذا عاد المالك الآن وطلب الهدم لإعادة البناء بحيث يحتوى على أكثر من دورين ، فقد اختلف السبب فى الدعوى لتتحقق غرض الشارع فى هذه الدعوى بحصول التوسعة بالفعل ، وكان هذا الذى جاء بأسباب الحكم سوفاً لاختلاف السبب فى الدعوى ، فإن النص عليه بمخالفة القانون يكون على غير أساس ( نقض مدنى ٢٦ مارس سنة ١٩٥٣ مجموعة أحكام النقض ٤ رقم ١١٥ ص ٧٨١ ) . وقضت محكمة مصر الكلية بأنه إذا بنى الحكم السابق على أن التوسعة التى استند إليها المالك وهى بناء ثلاثة أدوار لا تحقق السعة المشروطة قانوناً ، يبين أن موضوع الدعوى الحالية هو مشروع بناء خمسة أدوار ، فإن سبب الدعوى يكون مختلفاً ويتعين رفض اللغى بهدم جواز نظر الدعوى لسبق الفصل فيها ( مصر الكلية ٢٠ مارس سنة ١٩٥٣ دائرة ١٢ قضية رقم ٢٥٣٢ سنة ١٩٥٢ ) .

( ٢ ) انظر آنفاً بقرة ٦٤٣ وبقرة ٦٥٠ وبقرة ٦٥٤ - وقد قضى بأنه وإن كانت أحكام القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ لم تمنح للمستأجر مهلة فى حالة الحكم بإخلائه بسبب عدم المكان لإعادة بنيته بشكل أوسع ، إلا أن حق المحكمة بناء على المادة ٢/٣٤٦ مدنى إهمال المستأجر فى تنفيذ حكم الإخلاء نظراً لظروفه ( استمال المين غلا تجارياً يصعب العثور على مثله فى وقت قصير ) ( مصر الكلية ٢٤ فبراير سنة ١٩٦٠ دائرة ١٢ رقم ٣٥٧٣ ) - وانظر أيضاً مصر الكلية ١٢ فبراير سنة ١٩٥٩ دائرة ١٣ رقم ٤٨٣١ سنة ١٩٥٨ ( مهلة ثلاثة أشهر ) .

بل إن إهمال المستأجر في تنفيذ حكم الإخلاء هنا أوجب ، فهو غير مقصّر كما في أحوال التأخر في دفع الأجرة والتأجير من الباطن وإساءة استعمال العين المؤجرة ، والإخلاء لا يستوجب المعجلة كما في حالة أيلولة العين للسقوط ، فوجب إهماله مدة كافية بعد انقضاء مدة الإيجار الأصلية<sup>(١)</sup> حتى يقضى له العثور على مكان صالح . وقد رأينا بعض الأحكام بمنح المستأجر مهلة لتنفيذ حكم الإخلاء ثمانية أشهر بعد انقضاء المدة الأصلية<sup>(٢)</sup> .

٦٦٥ - ٥ . واجبات المالك بعد هدم المبنى والمهلة عليه : وقد رأينا أن نص الفقرة (٥) من المادة ٢ من قانون إيجار الأماكن توجب على المالك ، بعد إخلاء المستأجر للمكان المؤجر ، وأن يشرع في الهدم في بحر شهر من تاريخ الإخلاء ويبدأ في البناء فوراً ، وإلا كان للمستأجر الحق للعودة إلى إشغال المثل ، فضلاً عن مطالبة المؤجر بالتعويض . ونرى من ذلك أن القانون أعطى للمالك للشروع في هدم المكان مدة شهر واحد ، فلا يجوز أن يتأخر عن الشروع في الهدم أكثر من هذه المدة<sup>(٣)</sup> . ولا يجوز أن يتلصق في الهدم ، بل يجب أن يمتنع فيه بالسرعة المألوفة . فإذا تم الهدم ، وجب أن يبدأ فوراً في البناء ، إذ ليس ثمة ما يعوقه عن ذلك فجميع الإجراءات قد أتمها عند ما رفع دعوى الإخلاء . فقد

(١) فإذا كانت مدة الإجارة الأصلية لا تنقضي إلا بعد التنبيه بالإخلاء على المستأجر في مهلة معين ، وجب على المالك أن ينبه بالإخلاء وينتظر انقضاء الوقت الواجب بعد هذا التنبيه فتنتضي مدة الإيجار الأصلية ، ثم يمنح القاضى أيضاً بعد ذلك للمستأجر وقتاً إضافياً لتبديل مكان جديد .

(٢) انظر أيضاً فقرة ٦٦٥ في آخرها (في الماش) - مصر الكلية ١٢ أبريل سنة ١٩٥٣ التشريع وانقضاء ٦ رقم ٢٥ ص ٩٠ (مع تطبيق الأستاذ سليمان مرقس) - ٢٥ يونيو سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ قضية رقم ٤٩٥ سنة ١٩٥٣ - ٣٠ ديسمبر سنة ١٩٥٣ قضية رقم ٣٨٥٥ سنة ١٩٥٢ - ٣ مايو سنة ١٩٥٨ دائرة ٤ قضية رقم ٢٩٦١ سنة ١٩٥٧ - سليمان مرقس في إيجار الأماكن فقرة ٨٢ - منصور مصطفى منصور فقرة ٢٣٣ ص ٥٩٨ - ص ٥٩٩ .

(٣) وقد لفتت بحكمة القضاء الإداري بآته متى أعطي البناء لمدة وإعادة بنائه ، فإنه لا يعتبر مكاناً خالياً يجوز لوزير المعارف الاستيلاء عليه لدور التعليل وفقاً للمادة الأولى من القانون رقم ٧٦ لسنة ١٩٤٧ ، لأن هذا المخلو إنما هو الهدم وإعادة البناء لا السكنى (مجموعة أحكام مجلس الدولة ٥ رقم ٣١٣ ص ١٠٥٠) .

حصل من اللجنة الإدارية على ترخيص بالهدم ، ومن الجهة المختصة بأعمال التنظيم على رخصتي الهدم وإعادة البناء ، وحصل على الترخيصات الأخرى اللازمة . ويجب أيضاً ألا يتلصق في أعمال البناء ، بل يعضى فيه على الوجه المألوف وبالسرية المعتادة . فإذا فرغ من كل ذلك ، فقد أخل مسؤوليته قبل المستأجر ، ولم يعد ملتزماً قبله بأى التزام . وهو بعد ذلك حر فى استغلال البناء الجديد بالطريقة التى يراها ، طبقاً لأحكام القانون . وليس للمستأجر أن يطلب العودة إلى المكان الجديد أو إلى أحد أجزائه ، ولو بالأجرة التى عرض بها المالك المكان للإيجار ، وإذا أراد ذلك وجب أن يتفق مع المالك عليه وأن يهرم معه عقد إيجار جديد .

أما إذا لم يشرع المالك فى الهدم خلال شهر من تاريخ الإخلاء ، فإنه يجوز للمستأجر أن يطلب العودة إلى شغل المكان المؤجر<sup>(١)</sup> ، فيبقى فيه بموجب سنده السابق وهو عقد إيجاره الذى كان قد امتد بحكم القانون وبنفى الأجرة والشروط السابقة . وله فوق ذلك أن يطلب تعويضاً من المالك عن الأضرار التى لحقت بسبب إخلائه المكان وما تكبدته من نفقات فى الإخلاء ، وفى شغل مكان آخر قد يكون أعلى أجرة ، ثم فى العودة إلى شغل المكان الأول<sup>(٢)</sup> .

---

(١) مصر الكلية ١٨ ديسمبر سنة ١٩٥٤ المحاماة ٣٦ رقم ٥٦٢ ص ١٣٨٢ .  
 (٢) وقد قضى بأنه إذا اتضح أن المالك أحجم عن هدم البناء القائم وإزالته ، وأنه عمد إلى تقويته وإجراء إصلاحات فيه ، كما أنه اقتلع منه غرفتين وأحاطها إلى دكانين ، فإن تلك التصرفات تفيد علوه عن فكرة الهدم والبناء ، وهذه غيبة تكشف عن سوء نية وتعرضه للجزاءات المدنية والجنائية . ويراعى فى تقدير التعويض تشريد المستأجر من سكن كان يستأجره بأجر وكس ، والإخلال بطمأنينته واستقراره ، وما تكبدته من نفقات النقل وغيرها ، ويكون التعويض بصفة عامة عن الحسارة المادية والأدبية طبقاً للقواعد المقررة فى القانون الملقى ( مصر الكلية ٢٥ ديسمبر سنة ١٩٥٤ المحاماة ٣٦ رقم ٥٦٣ ص ١٣٨٢ ) . وقضى أيضاً بأن بحق المستأجر فى العودة إلى محله القديم ثابت فى حالتين : (١) عندما يسكت المالك عن الهدم فى خلال شهر من تاريخ الإخلاء . (٢) وعندما يقوم بالتعديل الجزئى فى المباني القديمة ، وهذه الحالة لا تخرج عن كونها سكوتاً عن الهدم الكلى الواجب فى مثل هذه الحالة ويتعين اعتبار الهدم الجزئى فى حكم عدم الهدم ، لأن عدم قيام المالك بالهدم تنفيهاً لما تعهد به وعدم إعادة البناء بشكل أوسع اكتفاء بإجراء بعض تعديلات يفيدان أنه استعمل طرقاً احتيالية وارتكب غشاً يمكن بسببهما من الحصول دون حق على حكم بإخلاء المستأجرين اللذين جاء القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ لحمايتهم ، مما يجب معه رد قصده عليه وتطبيق الجزاءات المنصوص عليها فى الفقرة (٥) . وفى هذه الحالة يكون للمستأجر العودة إلى مسكنه الأصل ، فضلاً عن التعويض المناسب من

وإذا شرع المالك في الهدم خلال شهر من تاريخ الإخلاء ، ولكنه تلكاً دون موجب في أعمال الهدم ، أو لم يشرع في البناء فوراً بعد تمام الهدم ، أو تلكاً في أعمال البناء ، أو أتم البناء ولكن بعد تعديل أدخله على المشروع الذي كان قد قدمه للمحكمة فصار البناء الجليد لا يحقق التوسعة التي يستوجبها القانون<sup>(١)</sup> ، جاز للمستأجر في جميع هذه الأحوال ، ليس أن يطلب العودة فإن المكان القديم قد هدم أو شرع في هدمه ، بل أن يطلب تعويضاً عن الأضرار التي لحقت من جراء الإخلاء ، وما تكبدته من نفقات بسبب النقل إلى مكان آخر ، وما عسى أن يكون قد ألزم بدفعه من أجره أعلى<sup>(٢)</sup> ، وتقدر المحكمة التعويض المناسب<sup>(٣)</sup>.

= الأضرار التي لحقت من جراء هذه الأعمال غير المشروعة التي ارتكبتها المؤجر في حقه ، ( مصر الكلية ٢ أبريل سنة ١٩٥٣ قضية رقم ٤٩١١ سنة ١٩٥٢ ) - انظر أيضاً مصر الكلية ٦ ديسمبر سنة ١٩٥٣ دائرة ١٢ قضية رقم ٣١٣١ سنة ١٩٥٣ .

( ١ ) وقد قضى بأنه لا يمكن أن يشرع المالك في الهدم قبل انقضاء شهر من الإخلاء ، بل يجب أن يتم الهدم الكل في وقت لا يجاوز ما تقتضيه طبيعة ، ومتى تم ذلك وجب البدء في البناء فوراً ، وإتمامه في وقت معقول ، مع مراعاة اشتغال المبنى الجديد على عدد من الأماكن والمحال أكثر مما كان يشغل عليه المبنى القديم ( مصر الكلية ٢٥ ديسمبر سنة ١٩٥٤ الحماية ٣٦ رقم ٥٦٣ ص ١٣٨٣ ) - وإذا استأجر المستأجر جزءاً من المكان الجديد ، لم يسقط حقه في التعويض ، إلا إذا تبين من الظروف أنه يتصرفه هذا قصد الزول عن هذا الحق ( سليمان مرقس في إيجار الأماكن بقرة ٨٣ ص ٢٣٥ ) .

( ٢ ) وقد قضى بأن تقدير الخبير أثبت أن الشقة التي كانت المدعية تسكنها قد تحولت إلى شقتين وهذا مانع من العودة التي لا يصح تقريرها إلا إذا كان المثل المؤجر باقياً لم يحصل فيه أي تغيير جوهري ، وبأنه في تقدير التعويض يتبع بنوع الاستعمال المتفق عليه بنقض النظر عما كانت العين تستعمل فيه فعلاً ، فإذا كان الاستعمال المتفق عليه هو السكن وكان الاستعمال الفعلي اقتداء المكان عيادة لطبيب ، فإن تساهل المالك وعدم طلب الإخلاء أو زيادة الأجرة لهذا التغيير في الاستعمال لا يصح أن ينقلب ويألا عليه ، ولا تصح إفادة المستأجر من مخالفته ، ويجب قصر التعويض على الضرر الناشئ عن حرمانه من المسكن ( مصر الكلية ٢٥ يونيو سنة ١٩٥٥ دائرة ٤ رقم ٣٨٠٢ سنة ١٩٥٤ ) .

( ٣ ) واختلقت الأحكام في تقدير هذا التعويض المناسب ، فبعضها قضى للمستأجر بالفرق بين الأجرة التي كان يدفعها في سكته القديم والأجرة التي اضطر أن يستأجر بها مثل ذلك السكن لمدة سنتين ( مصر الكلية ٢٨ فبراير سنة ١٩٥٧ دائرة ١٣ قضية رقم ١٣٦٢ سنة ١٩٥٦ ) . وبعضها قضى للمستأجر بالفرق لمدة ثلاث سنين ( مصر الكلية ١٠ مارس سنة ١٩٥٦ دائرة ٤ قضية رقم ١٥٦٠ سنة ١٩٥٥ ) . ولا يوجد حد مقدر ، والأمر متروك لتقدير المحكمة تراعى فيه ظروف كل قضية . وقد قضى بأنه إذا كان المالك قد بدأ البناء على الفور ، ووصل به =

و تكون المنازعات التي تقوم بين المالك والمستأجر في شأن واجبات المالك وقيامه بها أو عدم قيامه ، وما يترتب على عدم قيامه بها من طلب المستأجر العودة إلى المكان القديم ، وما يطلبه من تعويض على النحو الذي يبينه فيما تقدم ، من اختصاص المحكمة الكلية التي عينها التشريع الاستثنائي ، وينظر فيها طبقاً للإجراءات التي رسمها هذا التشريع ، ويكون الحكم الصادر في شأنها حكماً نهائياً لا يقبل الطعن بأي وجه ، لأن هذه المنازعات تعتبر ناشئة من تطبيق أحكام التشريع الاستثنائي (١) .

وقد كان القانون رقم ٨٧ لسنة ١٩٤٩ أضاف فقرة إلى المادة ١٦ من قانون إيجار الأماكن تجري على الوجه الآتي : « ويعاقب بغرامة من ٥٠ جنياً إلى ٥٠٠ جنيهه كل مؤجر خالف حكم المادة ٢ الفقرة هـ . فكان المالك الذي يخالف الأحكام المتقدمة ، فلا يشرع في الهدم في خلال شهر من تاريخ الإخلاء ، أو لا يبدأ في البناء فوراً عقب أن يتم الهدم ، أو يقيم بناء جديداً لا يحقق التوسعة التي يتطلبها القانون ، مسئولاً مسئولية جنائية إلى جانب مسئولية المدنية ، فيعاقب بغرامة أقلها خمسون جنياً وأكثرها خمسمائة . ثم صدر القانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٥٨ يعدل

— إلى مرحلة تحقق معنى التوسعة التيسية ولكنها لا تبلغ مبلغ التصميمات التي وضعت في البداية وكانت تحت نظر المحكمة عند الحكم بالإخلاء ، فإنه لا يقع تحت طائلة الجزاءات المدنية والجنائية متى كان هناك ما يبرر موقفه ولا يشكك في صدق نواياه ، كأن يعوزه المال أو يصجره المرض ، وحسبه ، كي يثنى عن التظنين والتخصيم ، أن يكون قد ألزم بجادة القانون ، ثم عاقبه عن المعنى في طريقه اعتبارات خفيفة بالتقدير ( مصر الكلية ٢٣ أكتوبر سنة ١٩٥٤ المحاماة ٣٦ رقم ٤٢٩ ش ٩٠٦ ) . وقد قلنا أن المالك لا يتقيد بالمشروع الذي قلناه إلى المحكمة ، ويمكن أن يكون قد حقق في البناء الجديد للتوسعة التي يطلبها القانون ، ولو كان هذا البناء دون المشروع الأصل ، سواء قام بالمالك عنده في عدم إتمام المشروع الأصل أو لم يتم ( انظر آنفاً فقرة ٦٦٣ في آخرها ) .

وذهب بعض الأحكام إلى أنه يشترط في وجوب الجزاء على المالك أن يكون إخلاء العين قد تم بناء على حكم قضائي ، فإذا قبل المستأجر الإخلاء دون حكم لم يكن له حق قبل المؤجر إذا لم يتم هذا الهدم وإعادة البناء ( مصر الكلية ٦ ديسمبر سنة ١٩٥٣ دائرة ١٢ قضية رقم ٣٦٣١ سنة ١٩٥٣ ) . ولكن الواضح أنه ، سواء أغل المالك المستأجر العين بناء على حكم قضائي أو أخلاها مختاراً ، فإن حقه في التعويض يكون ثابتاً إذا أغل المالك بواجباته من الهدم وإعادة البناء في المواعيد المقررة قانوناً ( مصر الكلية ٢٥ ديسمبر سنة ١٩٥٤ المحاماة ٣٦ ص رقم ٥٦٣ ص ١٣٨٣ — سليمان مرقس في إيجار الأماكن فقرة ٨٣ ص ٢٣٦ ) .

( ١ ) ( مصر الكلية ٢٨ د نه سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ قضية رقم ٥٠١٢ سنة ١٩٥٢ .

المادة ١٦ من قانون إيجار الأماكن ، وفي هذا التعديل لم ينص على عقوبة من يخالف أحكام الفقرة ( هـ ) من المادة ٢ ، فأصبحت مخالفة هذه الأحكام لا عقوبة عليها . وبقيت المسؤولية المدنية وحدها قائمة ، على النحو الذي فصلناه (١) . وما دامت العقوبة قد ألغيت ، فإن المخالفات السابقة التي ارتكبتها الملاك قبل إلغاء العقوبة ، ولو كان قد حكم فيها نهائياً ، يعتبر غير معاقب عليها ، تطبيقاً لأحكام المادة ٥ من المقتضى الجنائي التي تنص على سريان القانون الجديد على الوقائع السابقة متى كان هذا أصلح للمتهم (٢) .

( ١ ) وقد جاء في المذكرة الإيضاحية للقانون رقم ٨٧ لسنة ١٩٤٩ : « لم يكن من شأن الجزء الذي رتبته القانون على عدم إعادة البناء بشكل أوسع أن يمنع الملاك من استعمال هذا الحق . إذ قل أن يستعمل المستأجرون حقهم في العودة إلى إشغال البناء أو المطالبة بالتعويض ، بعد أن باعد حكم الإخلاء بينهم وبين الملاك ، لأن التعاضد يتطلب جهداً ومالاً ليس في مكتة الكثيرين منهم ، وإذا كانت سياسة هذا القانون قد اقتضت النص على مطابقة من يخالف بعض أحكامه ، فإن تقرير عقوبة على مخالفة حكم المادة ٢ فقرة ( هـ ) ألزم وأوجب . ولما كان تصرف المخبر الذي يهدم مكاناً لإعادة بنائه بشكل أوسع ثم يتخلف عن ذلك أشد ليلاماً لنفسه وأبعد من روح القانون من يطلب إخلاء المكان لاحتياجه له ثم يوجره لغيره بأجرة تزيد من المقرر قانوناً ، فإن العدل يقتضي بتعليق العقوبة على منعه وبمجلسها الفرامة من خمسين جنياً إلى خمسة مائة جنياً . وهذه الأسباب كانت تقتضي عند صدور القانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٥٨ تعديل المادة ١٦ من قانون إيجار الأماكن ويشدد العقوبة ويدخل فيها الحبس ، أن تبقى مخالفة أحكام الفقرة ( هـ ) مطبقاً عليها بنفس العقوبة على مخالفات الأحكام الأخرى على الأقل . والغريب أنه بدلاً من ذلك ، أفلت هذا القانون مخالفة أحكام الفقرة ( هـ ) فلم يعاقب عليها ، ولم يظهر في المذكرة الإيضاحية السبب في هذا الإغفال . ولعل الأمر كان نتيجة سهو من المشرع .

هذا وقد كانت مخالفة أحكام الفقرة ( هـ ) وقت قيام القانون رقم ٨٧ لسنة ١٩٤٩ - استناع المالك عن المدم أو امتناعه من إعادة البناء - تعتبر جريمة مستمرة لا يبدأ تقادمها إلا من وقت انقطاع الاستمرار فيها ، فكانت محاكمة المالك جائزة طوال الوقت الذي لم يتم فيه بإلغاه أو بإعادة البناء . وترتب على ذلك أنه كان لا يجوز التمسك بالتقادم في دعوى التعويض الناشئة عن هذه الجريمة مادامت الدعوى العامة لم تقادم ( م ١٧٢/٢ مدني - وانظر مصر الكلية ٢٨ فبراير سنة ١٩٥٧ دائرة ١٣ قضية رقم ١٣٦٢ سنة ١٩٥٦ ) . ولكن بعد أن ألغيت العقوبة الجنائية بصفور القانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٥٨ ، لم تعد هناك جريمة مستمرة ، وبقيت دعوى التعويض وحدها - وهي دعوى تعويض عن عمل غير مشروع - تقادم بثلاث سنوات من اليوم الذي علم فيه المضرور بمخوطة الضرر بالشخص المشلول منه ، وفي كل حال بانقضاء خمس عشرة سنة من يوم وقوع العمل غير المشروع ( م ١٧٢/١ مدني ) . انظر في هذه المسألة سليمان مرقس في إيجار الأماكن فقرة ٨٤ .

( ٢ ) سليمان مرقس في إيجار الأماكن فقرة ٨٣ ص ٢٣٤ هامش ٣ .

## ٢ - قيام ضرورة تلجئ المؤجر لشغل المكان بنفسه أو بأحد أولاده

٦٦٦ - النص القانوني : تنص المادة ٢ من قانون إيجار الأماكن  
وقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ على ما يأتي :

« استثناء من أحكام المادة السابقة يجوز للمؤجر ، فيما يتعلق بالأماكن المؤجرة  
للسكنى ، عدا ما يكون منها مؤجراً لمصالح حكومية أو لمجالس المديرية أو المجالس  
البلدية أن القروية أو بقصد استعماله مدراس أو مستشفيات أو ملاجئ أو مؤسسات  
خيرية ، أو يئنه على المستأجر بالإخلاء في نهاية المدة إذا كانت هناك ضرورة  
تلجئه لشغل المكان بنفسه أو بأحد أولاده . ويجوز أن يكون التنبيه بكتاب مسجل  
محسوب بعلم وصول » .

« ويعطى المستأجر في هذه الحالة مهلة ستة أشهر أو يمهل المدة الباقية من  
الإجارة السارية أو التي صار امتدادها أيها أطول » .

« فإذا عارض المستأجر في الإخلاء ، أو انقضى على التنبيه خمسة عشر يوماً  
دون رد ، جاز للمؤجر رفع الأمر إلى القضاء في خلال المدة معينة في الفقرة  
السابقة للحصول على حكم بالإخلاء ، على ألا يتخذ قبل مضي شهرين على الأقل  
من تاريخ النطق به حضورياً أو من تاريخ إعلانه إلى شخص المستأجر أو محل  
إقامته إذا كان غيباً وبشرط انقضاء المدة سالفة الذكر » .

« وفي حالة قبول المستأجر الإخلاء وامتناعه عن التنفيذ عند نهاية المدة  
المذكورة ، يجوز للمؤجر استصدار حكم بإخراجه فوراً » .

« وإذا كان المؤجر لغير عذر مقبول لم يشغل المكان في ميعاد شهر من تاريخ  
الإخلاء ، أو لم يستمر شاغلاً له مدة ستة على الأقل ، جاز للمستأجر أن يطالبه  
بجميع التعويضات الناشئة عن الإخلاء ، كما يجوز له شغل المكان من جديد » .  
ويتبين من النص المتقدم الذكر - كما رأينا في السبب السابق المتعلق بالإخلاء  
لخدم المكان وإعادة بنائه - أن هناك شروطاً لطلب إخلاء المكان المؤجر للضرورة  
الملجئة لشغله ، كذلك لطلب الإخلاء لإجراءات معينة ، وعلى المؤجر الذي حصل  
على حكم بالإخلاء واجبات معينة وجزاء مرتب عليها . فتكلم في هذه  
المسائل الثلاث .

٦٦٧ - ١ . شروط طلبهوه : يتطلب القانون ، هنا أيضاً ، شروطاً أربعة يجب توافرها حتى يكون للموئجر الحق في طلب إخلاء المكان الموئجر لشغله بنفسه أو بأحد أولاده : ( ١ ) أن تكون مدة الإيجار الأصلية قد انقضت . ( ٢ ) أن يكون المكان موئجراً للسكنى . ( ٣ ) ألا يكون المكان موئجراً لشخص معنوى عام أو بقصد استعماله مدرسة أو مستشفى أو ملجأ أو مؤسسة خيرية ( ٤ ) أن تقوم ضرورة تلجئ الموئجر لشغل المكان بنفسه أو بأحد أولاده .

٦٦٨ - الشرط الأول - انقضاء مدة الإيجار الأصلية : نص القانون صراحة هنا على أن الإخلاء بسبب الضرورة الملجئة لا يكون إلا بعد انقضاء مدة الإيجار الأصلية ، فقد جاء في النص كما رأينا : « يجوز للموئجر . . أن ينبه على المستأجر بالإخلاء في نهاية المدة . . » والبحث الذي أجريناه ، في حالة الإخلاء بسبب هدم المكان وإعادة بنائه فيما يتعلق بهذه المسألة لغموض النص وإقحامه في غير مكانه ، لا حاجة لنا به هنا لوضوح النص وصراحته . ويوجه ضرورة انقضاء مدة الإيجار الأصلية أن الموئجر أثناء سريان هذه المدة ليس له حق بموجب القواعد العامة أن يطلب إخلاء العين لحاجته الشخصية إليها ، فلا يجوز أن يكون له في التشريع الاستثنائي حقوق أوسع مما له بموجب القواعد العامة . وما دام الموئجر قد ارتبط بموجب عقد الإيجار بمدة معينة ، فقد وجب عليه أن ينفذ ما ارتضاه التزاماً في ذمته ، وأن يتربص إلى نهاية هذه المدة ، ثم يطلب الإخلاء بعد ذلك لحاجته للعين (١) .

وقد قلنا أنه أثناء سريان مدة الإيجار الأصلية ، إذا جدت للمستأجر حاجة شخصية للعين ، كأن احتاج إليها لسكنائه أو لاستعماله الشخصي ، فإن هذا لا يكون عنراً طارئاً يسوغ إنهاء الإيجار وإخلاء العين . وليس هذا الحكم من النظام العام ، فيجوز الاتفاق على ما يخالفه . ومن ثم يجوز للموئجر أن يشترط على المستأجر أن له أن ينهى الإيجار إذا جدت له حاجة شخصية للعين ، فيعمل بهذا الاتفاق ، وهو الذي يعين الشروط التي يستطيع بها الموئجر أن ينهى الإيجار ، كما إذا تعهد بدفع تعويض للمستأجر أو إلزم بوجوب التنبيه بالإخلاء في ميعاد معين . وإذا



سكت المتعاقدان عن مسألة التنبية بالإخلاء : فقد أوجبت المادة ٦٠٧ مدني على المؤجر أن ينبه على المستأجر بالإخلاء في المواعيد القانونية المبينة بالمادة ٥٦٣ مدني<sup>(١)</sup>.

كل هذا أثناء سريان المدة الأصلية للإيجار . والمقصود بالمدة الأصلية للإيجار ، عند استعمال هذا التعبير في خصوص إيجار الأماكن<sup>(٢)</sup> ، المدة الموقوتة أصلاً للعقد ، دون المدة التي يمتد إليها العقد بحكم القانون . فقد يعين المتعاقدان مدة محددة ينتهي بانقضائها الإيجار ، فتكون هذه هي المدة الأصلية ، ولا يجوز الإخلاء للضرورة الملجئة أثناء سريان هذه المدة دون اتفاق . فإذا جدد الإيجار تجديدًا ضمنيًا بعد انقضاء هذه المدة ، لم يجوز أيضاً الإخلاء أثناء سريان مدة التجديد الضمني ، وتعتبر هذه المدة أيضاً مدة أصلية . وإذا عين المتعاقدان مدة واتفقا لإنهاء الإيجار على وجوب التنبية قبل انقضاء هذه المدة بوقت معين وإلا امتد العقد لمدة أو لمدد أخرى ، لم يجوز الإخلاء لا أثناء سريان المدة الأولى ولا خلال المدد الأخرى التي يمتد إليها الإيجار ، فهذه كلها مدد أصلية . وإذا لم يعين المتعاقدان مدة ، كانت المدة هي فترة دفع الأجرة بشرط التنبية بالإخلاء في المواعيد القانونية ، ولا يجوز الإخلاء ما دام هذا التنبية لم يحصل ، وإذا ما حصل وجب أن تنقضي الفترة التي حصل فيها ، ويكون كل ذلك مدة أصلية .

فإذا ما انقضت المدة الأصلية على التفصيل الذي قدمناه ، امتد الإيجار بحكم القانون إلى مدة غير معينة كما سبق القول . ففي أثناء سريان مدة الامتداد هذه ، لا قبل ذلك أثناء سريان المدة الأصلية ، يجوز إخلاء المكان لضرورة تلجئ المؤجر لشغله بنفسه أو بأحد أولاده . والعلة في ذلك واضحة . فقد مد القانون بسلطانه ، وبالرغم من إرادة المؤجر ، عقد الإيجار لمدة غير معينة رعاية لحق المستأجر نظراً لأزمة الأماكن . فإذا كان المؤجر هو أيضاً في حاجة إلى مثل هذه الرعاية ، وقد قامت به ضرورة تلجئه لشغل المكان بنفسه أو بأحد أولاده ، وجبت الموازنة بين هاتين الضرورتين المتعارضتين . ويكون المؤجر هنا أولى بالرعاية ، لأنه

(١) انظر آنفاً فقرة ٥٦٤ .

(٢) وقد قلنا ، في الإخلاء بسبب عدم المكان لإعادة بنائه ، أن الإخلاء لا يكون إلا بعد انقضاء المدة الأصلية للإيجار (انظر آنفاً فقرة ٦٦٠) . فيرى هناك ما نقوله هنا في صدد تجديد ما هو المقصود بالمدة الأصلية للإيجار .

تساوى مع المستأجر في الضرورة وزاد عليه في أنه هو صاحب الانتفاع بالمكان في الأصل . . . والمالك أولى بملكه ، كما قبل أثناء مناقشة قانون إعمار الأماكن في البرلمان . لذلك قدم المؤجر على المستأجر عند تعارض الضرورتين ، وأجيز للأول أن يطلب الإخلاء من الثاني بعد أن يتبع في ذلك إجراءات مفصلة وضعت لحماية المستأجر حتى لا يباغته الحكم بالإخلاء .

#### ٦٦٩ - الشرط الثاني - المطلب مؤجر للسكنى : يقول النص كما رأينا :

« يجوز للمؤجر ، فيما يتعلق بالأماكن المؤجرة للسكنى ، عندما ما يكون منها مؤجراً لمصالح حكومية أو مجالس المديريات أو المجالس البلدية أو القروية أو يقصد استعماله مدارس أو مستشفيات أو ملاجئ أو مؤسسات خيرية . . . » . ويدل لأول وهلة أن هناك تناقضاً في النص ، فقد استثنى من « الأماكن المؤجرة للسكنى » أماكن مؤجرة لغبر السكنى كالمدارس والمستشفيات . فلا بد إذن من أن يكون لعبارة « الأماكن المؤجرة للسكنى » معنى آخر . ويتضح هذا المعنى فعلاً بالرجوع إلى التشريعات الاستثنائية السابقة . ففي الأمرين العسكريين رقم ٣١٥ لسنة ١٩٤٢ ورقم ٥٩٨ لسنة ١٩٤٥ أجيز « فيما يتعلق بالأماكن المخصصة للسكنى » (destinées à l'habitation) طلب الإخلاء بسبب الضرورة . . . . وقد نقلت هذه العبارة في المرسوم بقانون رقم ١٤٠ لسنة ١٩٤٦ وفي قانون إعمار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ محورة على الوجه الذى رأيناه ، فجاءت « الأماكن المؤجرة للسكنى » . ولم يرد شيء في الأعمال التحضيرية يدل على أن المشرع قصد بهذا التحويل أن يغير المعنى ، والمسلم به أن التشريعات الاستثنائية المتعاقبة في هذه القطة بالذات لم تتغير . فوجب إذن أن تفهم عبارة « الأماكن المؤجرة للسكنى » بأنها « الأماكن المخصصة للسكنى »<sup>(١)</sup> . وعلى ذلك يجوز ، للضرورة الملجئة ، إخلاء المكان المخصص للسكنى ، أى المكان الذى هيء ليكون سكناً وأعد لذلك بطبيعته وقت البناء ، حتى لو استعمل في غرض آخر غير السكن . فالمكان الذى يصلح بطبيعته لأن يكون سكناً يصلح في الوقت ذاته لأغراض أخرى ، كأن يكون مدرسة

(١) انظر في هذا المعنى سليمان مرقس في إعمار الأماكن فقرة ١٠١ - محمد كليل مرسى فقرة ٣٧٢ - منصور مصطفى منصور فقرة ٢٣٣ ص ٥٩٤ - ص ٥٩٥ - كليل محمد بدوي في قانون إعمار الأماكن فقرة ١١٢ - محمد ليث شنب فقرة ٤١٧ .

أو مستشفى أو ملجأ أو مؤسسة خيرية، ويصلح أيضاً أن يكون مكتباً للحام أو عبادة لطبيب، ويصلح كذلك أن يكون مكتباً لإحدى المصالح الحكومية أو لإحدى الإدارات المحلية. ومن هنا جاء استثناء الأماكن المؤجرة للمصالح الحكومية أو لمجالس المديريات أو المجالس البلدية أو القروية أو بقصد استعماله مدارس أو مستشفيات أو ملاجئ أو مؤسسات خيرية، فهذا الاستثناء لا يستقيم إلا إذا كان استثناء من الأماكن المخصصة للسكنى ولو استعملت في غرض آخر كما سبق القول. أما الأماكن التي لم تنبأ لتكون سكناً ولم تعد بطبيعتها لذلك وقت البناء، كالكهنة والجراحات والمخازن والشون والمطاحن والمكابس والمحالج، فهذه لا يجوز إخلاؤها للضرورة الملجئة، لأن النص اشترط في الإخلاء لهذا السبب أن يكون المكان مخصصاً للسكنى<sup>(١)</sup>. وقد قضى بأن العبارة في التخصيص أن يكون وقت البناء، بحيث يكون المكان عند إخلائه صالحاً للسكن بدون إدخال تعديلات هامة على طبيعته، ولو اتفق في عقد الإيجار على تخصيص المكان لغرض آخر غير السكن<sup>(٢)</sup>. ومنزى فيما يلي<sup>(٣)</sup> ما إذا كان من اللازم، في إخلاء المكان للسكنى، أن يكون المؤجر قد أبلغه الضرورة لشغله بقصد السكنى أيضاً وأنه يجوز له أن يشغله لغرض آخر غير السكنى.

#### ٦٧٠ - الشرط الثالث - المالك غير مؤجر لشخص مسمى عام أو

بقصد استعمال مدرسة أو مستشفى أو ملجأ أو مؤسسة خيرية: وقد رأينا النص يستثنى من الأماكن المخصصة للسكنى ما يكون منها مؤجراً لمصالح حكومية

(١) مصر الكلية ٢ يونيه سنة ١٩٥٦ دائرة ٤ قضية رقم ١١٠ سنة ١٩٥٦ - وقد قضى بأنه إذا كان المكان محل الدعوى جراحياً يراد إخلاؤه وليس مؤجر سكن أو مخصصاً له، فإنه بهذا الوصف يخرج من عداد الأماكن التي عينتها المادة ٣، ولا يبر من هذا الوضع قول صاحب الجراح إنه يعتبر مرققاً من مرافق مسكنه ولا زماً له لاستكمال الانتفاع به، إذ في استطاعته أن يضع سيارته في جراج عام على مقربة من مسكنه فلا ينقص ذلك من الانتفاع الكامل بمسكنه (الإسكندرية الكلية ١٥ مايو سنة ١٩٥٠ للتشريع ولقضاء ٣ رقم ١٢٤ ص ٢٩٤).

(٢) سليمان مرقس في إيجار الأماكن فقرة ١٠١ ص ٢٨٩ هامش ١ (ويشير إل حكم في هذا المعنى في القضية رقم ٢٠٤٤ سنة ١٩٤٥ مصر الكلية).

(٣) فقرة ٦٧٦.

أو مجالس المديرية أو المجالس البلدية أو القروية أو بقصد استعماله مدارس أو مستشفيات أو ملاجئ أو مؤسسات خيرية . فهذه كلها أغراض تمت بأوثق الصلة للمصلحة العامة ، فتقدم المصلحة العامة على مصلحة المؤجر الخاصة لو قامت به ضرورة ملجئة .

والمقصود بالمصالح الحكومية ومجالس المديرية والمجالس البلدية والقروية كل الإدارات المركزية والمحلية . وقد حل الآن محل مجالس المديرية مجالس المحافظات ، ومحل مجالس البلدية والقروية مجالس المدن والقرى .

والمدارس والمستشفيات والملاجئ والمؤسسات الخيرية مذكورة على سبيل الحصر . فيشترط في المدرسة أن يكون المكان معداً فعلاً للتدريس وفيه فصول يغشاها التلاميذ والطلبة ، فالمكان الذي يسكن فيه المدرسون والأساتذة الذين تستقدمهم المدرسة من خارج البلاد ليس مدرسة ، ويجوز إخلاؤه للضرورة الملجئة<sup>(١)</sup> . أما إذا كان المكان مؤجراً ليكون مدرسة ، فلا يجوز إخلاؤه للضرورة الملجئة ، وقد رأينا فيما تقدم أنه لا يجوز أيضاً إخلاؤه لحلمه وإعادة بنائه<sup>(٢)</sup> . والمؤسسات الخيرية لا تشمل إلا ما كان منشأ لأعمال الخير كالجمعيات الخيرية<sup>(٣)</sup> والمبرات وجمعيات التعليم . أما الجمعيات الأخرى ولو كانت جمعيات تعاون ، والمؤسسات والشركات والتقانات ، فلا تدخل ويجوز إخلاؤها للضرورة الملجئة . وقد قضى بأن التقانات لا تعتبر من المؤسسات الخيرية ، ويجوز للمالك

(١) مصر الكلية ١٠ مايو سنة ١٩٥٣ دائرة ١٢ قضية رقم ٤٩٦٦ سنة ١٩٥٢ .

(٢) انظر آتفاًقرة ٦٦١ .

(٣) وقد قضى بأنه تبين من شهادة وزارة الشؤون الاجتماعية التي تضمنت أن جمعية قتيبة بن دولا ب الدويان بالقاهرة قد شُهرت تحت رقم ٥٠ ، ومن صورة نظام الجمعية المتخذ من وزارة الشؤون الاجتماعية والذي يتضح منه أن الغرض من هذه الجمعية رعاية مصالح أفراد القبيلة بإغاثة المحتاجين منهم وحل مشاكلهم الخاصة وإيجاد روح التعاون والإخاء بينهم في شتى النواحي الاجتماعية وإعداد دار لأبناء القبيلة بالقاهرة ليستلها الأعضاء بدون مقابل في مناسبات الأعراس أو المآتم وفي الحالات الأخيرة تتكفل الرابطة بمصاريف الأفراد ، ومن كشف بيان المصروفات في دفن المؤذ ومصاريف الجناز يدار الجمعية في المدة من ١٦-٣-١٩٥٣ حتى ١٤-٣-١٩٥٤ ، أن هذه الجمعية لا تخرج عن كونها مؤسسة خيرية ( مصر الكلية ٤ ديسمبر سنة ١٩٥٤ دائرة ١٣ رقم ١٨٤١ سنة ١٩٥٤ منشور في قضاء الإيجارات الأستاذ عصام الدين حواس ص ١٢٦ ) .

إخلاؤها من العين المؤجرة إليها حاجته إلى شغلها بنفسه أو بأحد أولاده<sup>(١)</sup> . وتشمل المستشفيات المستشفيات الحكومية والمستشفيات الخاصة ، لأن اللفظ ورد عاما مطلقاً فلا يجوز تخصيصه دون مخصص ، ويبدو أنه من الممكن أن يُلحق بالمستشفيات المستوصفات والمصحات لأن كلا منها يعتبر نوعاً خاصاً من أنواع المستشفيات .

### ٦٧١ - الشرط الرابع - قيام ضرورة تلجئ المؤجر لشغل المكان

بنفسه أو بأحد أولاده : رأينا أن النص يقضى بأنه « يجوز للمؤجر . . أن يئجه على المستأجر بالإخلاء في نهاية المدة إذا كانت هناك ضرورة تلجئه لشغل المكان بنفسه أو بأحد أولاده » . ويخلص من هذا النص أنه يجب للإخلاء أن تقوم بالمؤجر ضرورة تلجئه لشغل المكان . ولما كان الإخلاء هنا حقاً منحه القانون للمؤجر ، فلهاذا أن ينزل عنه مقدماً . فيندرج تحت هذا الشرط الرابع - وقد وردت أكثر أحكام القضاء متعلقة به - مسائل أربع نبجها على التوالى : (١) قيام ضرورة ملجئة . (٢) بالمؤجر . (٣) لشغل المكان بنفسه أو بأحد أولاده . (٤) جواز نزول المؤجر مقدماً عن هذا الحق .

### ٦٧٢ - (١) قيام ضرورة ملجئة : اشترط قانون إيجار الأماكن رقم

١٢١ لسنة ١٩٤٧ الضرورة الملجئة . وقد كانت التشريعات الاستثنائية السابقة تتفاوت في التعبير الذى تستعمله في هذا الصدد . فأكثرها تساهلاً في جانب المالك كان الأمر العسكري رقم ٣١٥ لسنة ١٩٤٢ ، وقد تطلب في المادة ٣ منه أن تقوم بالمالك حاجة حقيقية لاستعمال المكان المؤجر بنفسه أو بأحد والديه أو أولاده . وأشدّها التشريعات اللذان نالا ، الأمر العسكري رقم ٤٠٢ لسنة ١٩٤٣ (م ٣) والأمر العسكري رقم ٥٩٨ لسنة ١٩٤٥ (م ٢) ، وقد اشترط كلاهما قيام ضرورة قصوى تلجئ المالك وحده - دون والديه أو أولاده - إلى شغل المكان بنفسه . وتوسط بعد ذلك المرسوم بقانون رقم ١٤٠ لسنة ١٩٤٦ (م ٣) ، فاشترط قيام ضرورة تلجئ المؤجر إلى شغل المكان بنفسه أو بأحد والديه أو أولاده ، فانتقل من « الضرورة القصوى » إلى « الضرورة

(١) مصر للكلية ١٢ أبريل سنة ١٩٥٨ دائرة ٤ قضية رقم ٣٨٢٩ سنة ١٩٥٧

الملجئة ، ، وشغل المؤجر ( لا المالك ) والديه وأولاده ، ومن هنا كان تساهله . ولكنه اشترط « الضرورة الملجئة » لا « الحاجة الحقيقية » كما فعل الأمر رقم ٣١٥ لسنة ١٩٤٢ ، ومن هنا كان تشدده . ثم جاء قانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ، فاشترط في المادة ٣ منه قيام ضرورة تلجئ المؤجر لشغل المكان بنفسه أو بأحد أولاده ، فتشدد قليلا عن التشريع الذي سبقه بأن أغفل والدين واقتصصر على الأولاد . وقد دل العمل على أن اختلاف التعبير من الحاجة الحقيقية إلى الضرورة القصوى إلى الضرورة الملجئة ليس له كبير أثر عملي ، وأن القضاء يتطلب في جميع الأحوال ضرورة ملجئة ، دون أن يدعو تعبير « الضرورة القصوى » إلى التشدد أو تعبير « الحاجة الحقيقية » إلى التساهل (١) . وإنما ظهر أثر اختلاف التشريعات في الانتقال من المالك إلى المؤجر ، وفي شمول الوالدين والأولاد أو الاقتصار على الأولاد دون الوالدين أو الاقتصار على المالك وحده دون أقاربه .

والذي تقف عنده هنا هو ما قرره التشريع القائم — قانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ — من اشتراط قيام ضرورة ملجئة بالمؤجر أو بأحد

(١) وقد كانت هي هذه أيضاً وجهة النظر عند بحث المرسوم بقانون رقم ١٤٠ لسنة ١٩٤٦ ، فقد ذكر المقرر في الجمعية العامة لمجلس الدولة عند نظر هذا التشريع أنه « حفت لفظة « قصوى » الموصوفة بها حاجة المالك إلى شغل المكان ، وقد حدا على حفظها أن في لفظة ( تلجئ ) وهي وصف آخر لحاجة المالك ما يفي ، وأنه قد روى من المستحسن على كل حال أن يترك تقدير كون الحاجة ملجئة أو غير ملجئة إلى المحاكم » .

وعند مناقشة قانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ في مجلس الشيوخ كان مشروع المادة الثالثة من هذا القانون ينص على ما يأتي : « يجوز المؤجر . . أن يئنه على المستأجر بالإعلاء في نهاية المدة إذا أراد شغل المكان . . » فاقترح أحد الشيوخ أن تستبدل بعبارة « إذا أراد » عبارة « إذا اضطر » . ودارت مناقشة طويلة حادة حول هذه المسألة ، جاء فيها على لسان أحد الشيوخ : « لا شك في أن المستأجرين جميعاً هم طائفة الفقراء ، إذ أن ٩٩٪ منهم من أوساط الموظفين ، ونحن لا نزال أمام الضرورة الملجئة ، فلذا رددتم الأمر إلى الإرادة المطلقة منهم المشروع من أسامه . . إن الفكرة الأصلية هي ألا نلقى بالمستأجر في الشارع إلا نظروف قاسية ، والنصوص السابقة في جميع التشريعات تدل على هذا . ثم إن الضرورة الملجئة ذاتها واسعة المدى . وقد فسرتها المحاكم بأنها الضرورة الصحية ، أو المرتبطة بالراحة وسعة المكان » . ثم اقترح تغيير عبارة « إذا أراد شغل المكان » وجعلها « إذا كانت هناك ضرورة تلجئ لشغل المكان » . وفي الجلسة التالية وافق مجلس الشيوخ على هذا الاقتراح ، واستقر هذا التعديل في النص النهائي لمادة ٣ كما رأينا .

أولاده . والمؤجر هو الذى يقع عليه عبء إثبات قيام الضرورة الملجئة . فإذا ادعى مثلاً أن المسكن الذى يقيم فيه قد نزع ملكيته للمنفعة العامة . أو أن صاحبه قد طلب إخلاءه لسبب قانونى ، أو أنه قد تزوج وبحاجة فى حياته الزوجية الجديدة إلى مسكن أوسع من المسكن الذى اتخذوه وهو أعزب ، أو غير ذلك من الضرورات الملجئة التى تستعرض أمثلة كثيرة منها فيما يلى ، فعليه أن يثبت ذلك . ويستطيع الإثبات بجميع الطرق ، ويدخل فى ذلك البيئة والقرائن ، لأنه يثبت واقعة مادية . والمستأجر يلوّره أن يدحض أدلة المؤجر بكل الطرق ، وفيها البيئة والقرائن <sup>(١)</sup> .

ويجب على المؤجر أن يثبت أن ضرورة ملجئة قد قامت به هو ، فلا يكون أن يثبت أن المستأجر ليس فى حاجة حقيقية للعين <sup>(٢)</sup> . فإذا ما أثبت قيام هذه الضرورة ، فلا يكتفى لدفع دعوى الإخلاء أن يثبت المستأجر أن حاجته للعين أمس من حاجة المؤجر <sup>(٣)</sup> ، ولأن هناك مستأجراً آخر يستطيع المؤجر أن

---

(١) فى قضية دحض المستأجر دليل المؤجر بالقرائن الآتية : ادعى المؤجر أن الثقة التى كان يسكنها قد حكم بإخلائه منها وهو الآن يقيم إقامة مؤقتة مع صديق له ، فأثبت المستأجر أن المؤجر سبق أن أرسل إليه يطلب الإخلاء لإسكان ابنه ، ثم رفع دعوى يطلب بالإخلاء ليشغل العين بنفسه فرفضت ، ثم أرسل إليه يطلب الإخلاء لإسكان ابنته ، ثم أرسل مرة أخرى يطلب الإخلاء بسبب أنه كان مشتركاً فى السكن مع صديق له ورغب هذا الصديق فى أن يترك الثقة ، ثم رفع هذه الدعوى الأخيرة . فرأت المحكمة من هذه القرائن ، وبما دأب عليه المؤجر من التنيه بالإخلاء متعللاً بأسباب مختلفة يتنقص بعضها بعضاً ، أن دعواه غير جدية ويتعين رفضها ( مصر الكلية ١١ أكتوبر سنة ١٩٥٣ دائرة ١٢ قضية رقم ٣٥٣٨ سنة ١٩٥٣ ) . وفى قضية أخرى تمسكت فيها المؤجرة بأنها طلقت من زوجها وبأنها تقيم مع أولادها السبعة طرف أعياها ، ثبت للمحكمة أن المؤجرة طلقت فى سنة ١٩٥٠ وبقيت مع أعياها إلى وقت رفع الدعوى فى سنة ١٩٥٣ ، واستخلصت من هذا السكوت الطويل أن المؤجرة قد دبرت لنفسها إقامة مستقرة تتننى بها حالة الضرورة الناشئة عن الطلاق ( مصر الكلية ١٢ فبراير سنة ١٩٥٤ دائرة ٤ قضية رقم ٣٤٤٣ سنة ١٩٥٣ ) .

(٢) استئناف مخطط ١٠ يناير سنة ١٩٤٦ م ٥٨ ص ٤٩ .

(٣) مصر الكلية الوطنية ٣٠ ديسمبر سنة ١٩٤٥ المحاماة ٢٧ رقم ٢٦٤ ص ٦٤١-٢٢ فبراير سنة ١٩٥٤ دائرة ١٢ قضية رقم ٤٥١٤ سنة ١٩٥٣ - انظر عكس ذلك وأنه يجب الموازنة بين حاجة المؤجر وحاجة المستأجر مصر الكلية ٦ ديسمبر سنة ١٩٥٤ دائرة ١٢ رقم ٢٨٦٨ سنة ١٩٥٤ ( مع تعليق الأستاذ عصام الدين حواس فى قضاء الإيجارات ص ١٤٤ - ص ١٤٥ ) . وفى رأينا أنه يكتفى لدفع دعوى الإخلاء أن يثبت المستأجر أن المؤجر له سكن دائم وأنه لا يريد العين إلا للتصيف ، فى حين أن المستأجر قد اتخذ العين سكناً دائماً له .

يطلب إخلاءه ولا يتضرر من الإخلاء كما يتضرر هو<sup>(١)</sup> .

ويجب على المؤجر أن يثبت قيام الضرورة من وقت التنبيه بالإخلاء<sup>(٢)</sup> واستمرار قيامها إلى وقت النطق بالحكم<sup>(٣)</sup> . فإذا كانت الضرورة قد قامت وقت التنبيه بالإخلاء<sup>(٤)</sup> ، ثم انقطعت وقت النطق بالحكم ، قضت المحكمة برفض الدعوى<sup>(٥)</sup> . وإذا كانت الضرورة لم تقم وقت التنبيه بالإخلاء ، إنما قامت بعد ذلك عند النطق بالحكم ، قضت المحكمة بعدم قبول الدعوى لبطالان التنبيه بالإخلاء<sup>(٦)</sup> ،

(١) وقد قضى بأنه متى أثبت المؤجر قيام الضرورة الملجئة ، فليس في القانون ما يقيده بطلب إخلاء مسكن دون مسكن آخر ، فإذا اختار طلب إخلاء مسكن معين فليس مستأجره أن يعترض بأن هناك مسكناً آخر يستطيع المؤجر أن يطلب إخلاءه ، إذ أن طالاً لا تراعى محل أن يثيره أى مستأجر آخر يقع عليه اختيار المدعى (مصر الكلية ٥ مايو سنة ١٩٥٤ دائرة ١٣ قضية رقم ٥٦٣٤ سنة ١٩٥٣) . وقضى أيضاً بأن القانون لم يضع على حرية المؤجر الذى تقوم لديه حاجة ملجئة قبولاً في اختيار المسكن الذى يطلب إخلاءه ، إلا ما تقتضيه القواعد العامة من دفع الضرورة بقدرها (مصر الكلية ١٥ أكتوبر سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ قضية رقم ٤٥٥٢ سنة ١٩٥٣) . وقضى كذلك بأن دفع المستأجر بأن أسرته كبيرة ، وبأن هناك من السكان من هم أقل عدداً منه ، وبأن رغبة المؤجر في إخلاءه هو بالذات ترجع إلى أن القيمة الإيجارية للشقة التى يسكنها أقل من باقى الشقق ، مردود بأن القانون ترك الحرية للأهل ولم يقيده في إخلاء ساكن معين ، ولا رقابة المحكمة على هذا الاختيار (مصر الكلية ١٩ أبريل سنة ١٩٥٣ دائرة ١٢ رقم ٤٦٤٦ سنة ١٩٥٢) - وانظر أيضاً مصر الكلية ٢٢ أكتوبر سنة ١٩٥٠ الحاماة ٢١ رقم ١٨٢ ص ٦١٢ - ٣٠ يناير سنة ١٩٥٥ دائرة ١٢ قضية رقم ٣٦٤٣ سنة ١٩٥٤ - ١٢ مارس سنة ١٩٥٩ دائرة ١٣ قضية رقم ١٩ سنة ١٩٥٩ .

(٢) فإذا كانت الضرورة قد قامت قبل التنبيه بالإخلاء ، ثم انقطعت بحيث أنها لم تكن قائمة وقت التنبيه بالإخلاء ، فإن الدعوى تكون غير مقبولة . مثل ذلك أن يتمسك المؤجر بأنها طلقت من زوجها فاحتاجت إلى السكن مع أولادها البسة ، فيثبت للمحكمة أن الطلاق قد وقع منذ ثلاثة أعوام ولم ترفع المؤجرة دعوى الإخلاء في ذلك الوقت عند قيام الضرورة ، بل سكنت عند أخيها وأقامت ثلاثة أعوام ثم رفعت الدعوى فوقت انقطعت فيه الضرورة (مصر الكلية ١٣ فبراير سنة ١٩٥٤ دائرة ٤ قضية رقم ٣٤٤٣ سنة ١٩٥٣ وقد سبق الإشارة إلى هذا الحكم) .

(٣) مصر الكلية ٨ نوفمبر سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ قضية رقم ٢٤٨٢ سنة ١٩٥٣ - ٧ أكتوبر سنة ١٩٥٥ دائرة ١٣ قضية رقم ١١٥٩ سنة ١٩٥٣ .

(٤) استئناف مخطئ ٢٥ مارس سنة ١٩٤٣ م ٥٥ ص ١١٣ .

(٥) مصر الكلية الوطنية ١٢ يناير سنة ١٩٤٧ الحاماة ٢٧ رقم ٢٨١ ص ٦٤٧ -

٢ مارس سنة ١٩٥٣ الحاماة ٣٣ رقم ٥٦٤ ص ١٣٠٧ - وقد قضى بأن مجرد رغبة المدعى في تزويج ابنه ، إذا لم يثبت وقت إجراء التنبيه أنه تمت الخطبة: على الأقل، لا يمكن لقيام -



لأنه يشترط في صحة التنبيه بالإخلاء كما سنرى أن تكون الضرورة قائمة وقت إجرائه<sup>(١)</sup>.

وإذا قضى في دعوى الإخلاء برفضها لانعدام الضرورة ، فإن هذا لا يمنع من تجديد الدعوى إذا جددت ضرورة أخرى ، ولا تدفع هذه الدعوى الجديدة بسبق الفصل فيها ، لأن سببها يختلف عن سبب الدعوى الأولى التي رفضت. فإذا رفضت دعوى الإخلاء مؤسسة على قيام الخطبة وعلى أن المؤجر في حاجة إلى العين عند الزواج ، فرفضت بحجة أن الخطبة وحدها لا تكفي لثبوت قيام الضرورة ، فإن رفض الدعوى لا يمنع المؤجر من رفع دعوى إخلاء أخرى عند انتقاد الزواج . ولا يجوز دفع دعوى الإخلاء الجديدة بعدم جواز سماحها لسبق الفصل فيها ، فإن الذي سبق الفصل فيه هو دعوى إخلاء يختلف سببها عن دعوى الإخلاء القائمة ، فقد أسست الدعوى الأولى على قيام الضرورة للخطبة ، أما الدعوى الثانية فمؤسسة على قيام الضرورة للزواج<sup>(٢)</sup>.

— الضرورة وقت التنبيه ، وتكون الدعوى غير مقبولة لرفضها قبل الأوان (مصر الكلية ٨ ديسمبر سنة ١٩٥٤ دائرة ١٣ قضية رقم ٣١٢٨ سنة ١٩٥٤) . ولكن إذا كانت الخطبة قد تمت وقت التنبيه ، فإن الضرورة تعتبر قائمة بشرط أن يتم الزواج قبل التعلق بحكم الإخلاء كما سيبي. (مصر الكلية ٢١ أكتوبر سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ قضية رقم ٣٥٠٨ سنة ١٩٥٣) .

انظر عكس ذلك الإسكندرية المختلطة ١٢ ديسمبر سنة ١٩٤٦ م ٥٩ ص ٤٢ (وقد قضى الحكم بأنه إذا سبق التنبيه قيام الضرورة ، فإن التنبيه يكون مع ذلك كافياً لجعل الدعوى مقبولة على ألا تحجب مهلة المستأجر من وقت التنبيه بل من وقت قيام الضرورة فقط) .

(١) انظر مايل فقرة ٦٧٩ .

(٢) وفي قضية طلب الإخلاء لحاجة الابن إلى العين كسكن شرعى يجب توفيره للحكم على زوجته الناشئة بالطاعة ، رفضت الدعوى بعدم جواز سماحها لسبق الفصل فيها إذ رفضت دعوى إخلاء قبل ذلك أسست على قيام الضرورة لزواج الابن فرفضت . وقد قضت المحكمة برفض الدفع بعدم جواز سماح الدعوى ، وقالت في أسباب حكمها : « وحيث إنه تبين للمحكمة أن السبب يختلف في كل دعوى عن الأخرى ، لأن السبب هو الضرورة الملجئة ، والضرورة تقاس بما يبررها وتتنبر بتغير الظروف والملايسات التي تصاحبها . فقد تكون الضرورة هي المرض وقد يكون هذا المرض ليس من الخطورة بمكان ، فلا يصلح السبب وتتنق الضرورة فيحكم برفض الدعوى . وقد تشتد الملة ويصبح المرض ضرورة واقعية ، فليس هناك ما يمنع من رفع الدعوى مؤيدة بالسبب الجديد وهي حالة المرض في شدته . وفي هذه الحالة تفقد قرينة الشيء المقضي به ركناً من أركانها وهو اتحاد السبب . والسبب في الدعوى الماثلة هو الضرورة التي تقوم على زواج الابن ونشوز الزوجة ، إذ سبق أن رفع الزوج دعوى طاعة ضد زوجته فرفضت لأن السكن —

وإذا كان يحق للمؤجر أن يطلب إخلاء العين للضرورة الملجئة ، فإنه لا يجوز له أن يتصرف في استعمال هذا الحق . فإذا رفع دعوى الإخلاء متمسكاً بأنه في حاجة إلى العين لمرضه إذ العين التي يقيم فيها وهي مملوكة له

= المد لم يكن شرعياً إذ أنه كان يتكون من حجرة واحدة . أما السبب في الدعوى رقم ٤٠٥٧ سنة ١٩٥٢ فهو حالة الضرورة القائمة على الزواج فحسب . وبمعنى آخر فإن معيار الضرورة قد اختلف في الدعوى وبسبب ظاهر الأمور ، فإن المدعى لم يخلق الضرورة القائمة بل غلبتها الأوضاع الشرعية التي قالت بأن المسكن الذي اعتبر صالحاً لصاحب الحاجة وزوجه من وجهة النظر المدنية ليس صالحاً من الناحية الشرعية لأن يكون مسكناً شرعياً يجب على الزوجة إخطار زوجها فيه . ولا شك أن القول في هذا ما قالته المحكمة الشرعية صاحبة الولاية في هذا الشأن ، ومن ثم يكون الدفع بعدم جواز نظر الدعوى لسابقة الفصل فيها في غير محله متبعاً ونفسه ( مصر الكلية ١٢ ديسمبر سنة ١٩٥٢ دائرة ٤ قضية رقم ٣٤٤٧ سنة ١٩٥٢ ) . وانظر أيضاً مصر الكلية ٢٢ أكتوبر سنة ١٩٥٢ دائرة ١٣ رقم ٢٤٨٨ سنة ١٩٥٢ ( الدعوى السابقة مؤسسة على زواج أخ المدعى والدعوى الحالية مؤسسة على زواج المدعى نفسه ) .

أما إذا رفع المالك دعوى الإخلاء تأسيساً على الضرورة الناشئة من زواج ابنته ، فرفضت هذه الدعوى حيث ثبت للمحكمة أن شقة أخرى بمنزل النزاع قد غلت بعد قيام الضرورة وفي أثناء سير الدعوى ويستطيع المدعى أن يمد بها حاجة ابنته ولكنه لم يفعل ، فإنه لا يجوز للمالك تجديد دعوى الإخلاء بحجة أن الشقة التي كانت خالية قد شغلت . ذلك أن المالك هو الذي ترك الشقة الحالية حتى شغلت ، فلا يجوز له بعد ذلك أن يمتنع بشغلها وهو أمر راجع إلى خطأه ، فيكون هو الذي خلق الضرورة بمسأله ( قانون سليمان مرقس في إيجار الأماكن فقرة ٨٩ ص ٢٥٨ هامش ٣ ) .

وقد قضى بأن غلو شقة في العقار الذي به العين المؤجرة تثنى بالضرورة بعد قيامها ، وتأجير المالك هذه الشقة لتبني يحمل دعواه بالإخلاء لقيام حالة الضرورة واجبة الرفض ( دعوى إخلاء للضرورة لزواج بنت المؤجرة : مصر الكلية ١١ فبراير سنة ١٩٦١ دائرة أولى إيجارات قضية رقم ٣٩٤٩ سنة ١٩٥٩ ) . وقضى أيضاً بأن زوال حالة الضرورة قبل صدور الحكم يستوجب رفض الدعوى ، وقد زالت حالة الضرورة في هذه الدعوى يزفان صاحبة الضرورة إلى زوجها وانتقالاً للإقامة منه بسفة دائمة في شقة بمنزل آخر بها عدد من الحشرات مماثل لعدد حشرات الشقة موضوع النزاع ( مصر الكلية ١١ فبراير سنة ١٩٦١ دائرة أولى إيجارات رقم ٤٦٣٣ سنة ١٩٦٠ ) . وقضى بأن غلو شقة بعد نشوء الضرورة يزيل حالة الضرورة ، فإذا لم يتم المؤجر بشغلها فإن دعوى الإخلاء المرفوعة منه على أساس الضرورة تكون متعينة الرفض ( مصر الكلية ١٩ مارس سنة ١٩٥٩ دائرة ١٣ قضية رقم ٢٥٦٢ سنة ١٩٥٧ - ٢٣ أبريل سنة ١٩٥٩ دائرة ١٣ قضية رقم ٧٥٤ سنة ١٩٥٨ ) . لكن إذا كانت للشقة التي غلت لا تقع ، طبقاً لقسمه مهاياة ، في نصيب صاحب الضرورة بل في نصيب شريكه ، فإن غلو هذه الشقة لا يزيل حالة الضرورة ( مصر الكلية ٢٩ أبريل سنة ١٩٥٩ دائرة ١٣ قضية رقم ٣٤٣٢ سنة ١٩٥٧ ) .

لا تلتزم حالته الصحية ، فعرض المستأجر أن يتبادل معه السكن ، فإن رفض المؤجر للتبادل وإصراره على إخلاء العين يكون تصفاً في استعمال الحق ويتعين رفض الطلب<sup>(١)</sup>. كذلك إذا تبين للمحكمة أن المؤجر ، قبل أن ينبه على المستأجر بالإخلاء ، قد خلت شقة بعماره وكانت الضرورة وقت ذلك قائمة ، فامتنع عن شغلها وأجرها ، ثم نبه بعد ذلك على المستأجر بالإخلاء لقيام الضرورة ، فإن هذا يكون تصفاً منه في استعمال حقه ، فقد كان يستطيع أن يشغل الشقة التي خلت ، ولكنه أجرها معتمداً على إخلاء شقة أخرى قد تكون قيمتها الإيجارية قيمة بخسة فآثر لذلك إخلاءها<sup>(٢)</sup>.

ونستعرض الآن ، زيادة في توضيح معنى الضرورة الملجئة ، بعض حالات رأى القضاء فيها أن الضرورة الملجئة قائمة ، وبعض حالات أخرى لم يجد القضاء فيها قيام الضرورة ، فتعرف بهذا على ما يعتبر ضرورة ملجئة وما لا يعتبر كذلك .

- 
- (١) مصر الكلية ٢٢ مارس سنة ١٩٥١ الحلقة ٣١ رقم ٥١٠ من ١٧٢٦ .  
 (٢) انظر الأحكام التي سبق ذكرها في الماش قبل السابق - وانظر مايلي فقرة ٦٨٢ في الماش . وقد قضى في دعوى إخلاء بسبب الزواج ، ودفع فيها المستأجر بأن شقة خلت بالمزول في وقت معاصر للخطبة فأجبرها للمضى بما ينشأ حالة الضرورة ، بأن الخطبة عند المسلمين لا تخلق حالة ضرورة ، فتأجير شقة في المزل في وقت معاصر للخطبة لا يسقط دعوى المؤجر (مصر الكلية ٧ يناير سنة ١٩٦١ دائرة أولى إيجارات قضية رقم ٣٧٤٧ سنة ١٩٦٠) .  
 أما إذا ثبت أن الشقة الخالية التي أجبرها المؤجر لم تكن تصلح لسكناء ، فإنه لا يكون تصفاً إذا هو أجرها وطلب به ذلك إخلاء شقة أخرى تصلح لسكناء (مصر الكلية ١٢ مارس سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ قضية رقم ٢٨٤٠ سنة ١٩٥٢ : ثبت للمحكمة أن الشقة التي كانت خالية ليست إلا حجرة في الطح تشترك في مراقبتها مع سكان آخرين ، ولم تكن تصلح لسكنى ابنة المؤجرة ) . لكن إذا ثبت أن المؤجر قد أقام بعد قيام الضرورة بمسكن مؤقت انتظاراً لإخلاء العين التي طلب إخلاءها ، فلا يحتج عليه بهذا المسكن المؤقت الذي يشترك فيه مع بعض أقاربه لقول بزوال الضرورة (مصر الكلية ١٢ مارس سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ قضية رقم ٣٦٠٧ سنة ١٩٥١ - ٢١ أبريل سنة ١٩٥٤ دائرة ١٣ قضية رقم ٥٨٨٧ سنة ١٩٥٣ - ١٠ يناير سنة ١٩٥٥ دائرة ١٢ قضية رقم ٤٣٨٤ سنة ١٩٥٤) .

وإذا أثبت المؤجر قيام الضرورة ، وادعى المستأجر أن المؤجر إنما يبغي من وراء طلبه الإخلاء إجباره على زيادة الأجرة ، فإنه يقضى مع ذلك بالإخلاء ولا يعتبر المؤجر متصفاً ، وقد أعطى القانون للمستأجر الحق في التصويض وفي العودة إلى شغل العين إذا لم يشغلها المؤجر في خلال شهر من الإخلاء ولم يتم بها سنة كاملة (الإسكندرية الكلية ٢٥ مارس سنة ١٩٥٠ التشريع والقضاء رقم ٣٠٤٤ من ٤٩٩) . وقارن كامل محمد بدوي في قانون إيجار الأماكـن فقرة ١٢٥ .

٦٧٣ - ما يثبت ضرورة ملجئة : يعتبر ضرورة ملجئة أن ينتزع من المؤجر المسكن الذي يقيم فيه ، فيصبح في حاجة إلى مسكن آخر يوثق به (١) . ويتحقق ذلك إذا نزع ملكية هذا المسكن المنفعة العامة (٢) ، أو كان آيلاً للسقوط ولا بد من هدمه (٣) ، أو كان المؤجر مستأجراً إياه وطلب صاحبه الإخلاء لسبب لا يد للمؤجر فيه (٤) . وحتى لو كان المؤجر يملك سكنه ، ولكنه

(١) ويمكن لإثبات الضرورة أن يقدم المؤجر عقد صلح تعهد فيه المستأجر بالإخلاء في مدة معينة (مصر الكلية ١٧ أبريل سنة ١٩٥٥ دائرة ١٢ رقم ٧٥٧ سنة ١٩٥٥) .  
(٢) وتقوم الضرورة من وقت تقييد الإدارة على الشخص بوجوب إخلاء مسكنه ولو لم يكن مرسوم نزع الملكية قد صدر (الإسكندرية الكلية ٢٥ نوفمبر سنة ١٩٥٠ التشريع والقتضاء ٣ رقم ١٢٦ ص ٣٩٧ - مصر الكلية ١٧ مارس سنة ١٩٥٦ دائرة ٤ قضية رقم ٥٢٥١ سنة ١٩٥٥) . وتقوم الضرورة أيضاً إذا صدر قرار استيلاء على المسكن (مصر الكلية ١٧ يناير سنة ١٩٥٥ دائرة ١٢ قضية رقم ٤٤٠٠ سنة ١٩٥٤ : استيلاء المنطقة التعليمية على منزل المؤجر) .

(٣) وتقوم الضرورة من وقت صدور قرار التنظيم بالمدم (مصر الكلية ١٩ أبريل سنة ١٩٥٣ دائرة ١٢ قضية رقم ٤٦٤٦ سنة ١٩٥٢ - ٤ يونيو سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ قضية رقم ٥٤٧ سنة ١٩٥٣ - ١٣ ديسمبر سنة ١٩٥٥ دائرة ١٢ قضية رقم ٣٥٦٨ سنة ١٩٥٤) .  
(٤) مصر الكلية ١٧ مارس سنة ١٩٥٦ دائرة ٤ قضية رقم ٣١٨٢ سنة ١٩٥٥ - وتعتبر الضرورة قائمة من وقت رفع دعوى الإخلاء على المؤجر دون انتظار الحكم بالإخلاء (مصر الكلية ١٢ أبريل سنة ١٩٥٨ دائرة ٤ قضية رقم ٢٧٢٥ سنة ١٩٥٧) . وتعتبر الضرورة قائمة أيضاً حتى لو سلم المؤجر بصحة الإخلاء وتعهد به لمن أجر له مادام المستأجر لم ينازع في صحة هذا التعهد (مصر الكلية ١٧ أبريل سنة ١٩٥٥ دائرة ١٢ قضية رقم ٧٥٥ سنة ١٩٥٥) ، كما تعتبر الضرورة قائمة من باب أولى إذا صدر حكم الإخلاء حتى قبل أن ينفذ هذا الحكم (مصر الكلية ١٠ ديسمبر سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ قضية رقم ٥٠٥٢ سنة ١٩٥٣ - انظر عكس ذلك وأن الضرورة لا تقوم إلا إذا صدر حكم الإخلاء وأعلن به المؤجر أو أقدم لتنفيذ مصر الكلية ٢٤ أبريل سنة ١٩٥٥ دائرة ١٢ قضية رقم ٤٠٦١ سنة ١٩٥٣) . وانظر مصر الكلية ٢٣ ديسمبر سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ قضية رقم ٢٣٤٨ سنة ١٩٥٣ (الضرورة قائمة حتى قبل تنفيذ حكم الإخلاء لأن المؤجر يهدد بتنفيذه) - ٨ أكتوبر سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ رقم ٧٠٧ سنة ١٩٥٣ (المؤجر كان يقيم مع صهره وغادر صهره القاهرة ، فاضطر إلى إخلاء المسكن مع صهره والإقامة مؤقتاً في أحد الفنادق) .

وقد قضى بأنه لا يصح الاعتراض بأن المدعى لا تقوم لديها الضرورة ألا بعد أن يحكم ضدها بالإخلاء في الدعوى الأخرى ، وبأنه لا يجوز لها قبل ذلك التنيب بالإخلاء على مستأجرها ولا رفع الدعوى عليهم ، إذ لا يقلل أن تلزم بأن تظل ساكنة لا تتحرك ولا تتدبر أمرها إلى أن يحكم ضدها بالإخلاء لئلا يتخذ الإجراءات ضد مستأجرها، وهيئات أن تسفها هذه الإجراءات.

طرد منه غصباً ، فهذه أيضاً حالة ضرورة لأنه تبين من طرده أنه لا سكن له<sup>(١)</sup> .  
ويعتبر ضرورة ملجئة كذلك أن يصاب المؤجر أو أحد ممن يعولهم بمرض يجعل المسكن الذى يقيم فيه غير ملائم من الناحية الصحية ، وتكون العين التى يريد إخلاءها ، فى الوقت ذاته ملائمة من هذه الناحية<sup>(٢)</sup> . أما إذا ثبت أن ملائمة العين التى يقيم فيها لا تنقل عن ملائمة العين التى يريد إخلاءها ، فإن الضرورة الملجئة لا تعتبر قائمة فى هذه الحالة<sup>(٣)</sup> . وقضى كذلك بأن المرض إذا كان مزمناً ، ولم يكن حديثاً مفاجئاً ، فلا ضرورة تقوم من أجل ذلك<sup>(٤)</sup> . وقضى أيضاً بأن مرض السكر ليس من الأمراض التى تحتاج لمناخ خاص ،

= قبل أن يحل ميعاد تنفيذ الإخلاء ضدها فبقى بها وبأسرتها فى عرض الطريق . وإذن فالأصوب والذى يتفق مع الحاجات العملية أن تعتبر الضرورة قائمة لديها بمجرد رفع دعوى الإخلاء ضدها ، ويكون قيامها ملغاً على شرط صدور الحكم ضدها بالإخلاء . فإذا تحقق ذلك ، اعتبر الضرورة قائمة بأثر رجعى وقت إرسال التنبيه فى الدعوى الأولى وصح بذلك التنبيه فى الدعوى الثانية ، وكانت هذه الدعوى جائزة القبول إذا توافرت فيها بقية الشروط اللازمة لذلك . أما إذا رفضت الدعوى الأولى ، فقد انقضت الضرورة التى تستند إليها فى الدعوى الثانية بأثر رجعى وبطل التنبيه الخاص بها ، وكانت الدعوى الثانية نفسها غير مقبولة ( مصر الكلية ١٦ يناير سنة ١٩٥٥ دائرة ١٢ قضية رقم ٣٨٣٨ سنة ١٩٥٤ - وانظر فى نفس المبنى ٨ أكتوبر سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ رقم ١٣٢٨ سنة ١٩٥٣ ) . ولكن قضى على العكس من ذلك بأنه إذا كان قد صدر ضد المدعى فى دعوى سابقة حكم بالإخلاء للهدم وإعادة البناء ، لكن هذا الحكم لم ينفذ ولم يملن ، فإن الضرورة لا تكون قائمة ومتيقنة ، وبذلك تكون الدعوى الحالية قد رفضت قبل تحقق الضرورة ( مصر الكلية ٢٤ أبريل سنة ١٩٥٥ دائرة ١٢ قضية رقم ٤٠٦١ سنة ١٩٥٣ )

( ١ ) انظر عكس ذلك مصر الكلية ٢٧ مارس سنة ١٩٥٥ دائرة ١٢ قضية رقم ٣٧٤٥ سنة ١٩٥٤ .

( ٢ ) وقد قضى بأنه إذا أصيبت زوجة المؤجر بمرض رئوى يستوجب سكناً جافاً كالسكن الذى يطلب المؤجر إخلاءه وكان مسكن المؤجر رطباً ، فإن المؤجر يباح إلى طلب الإخلاء ( مصر الكلية ٥ ديسمبر سنة ١٩٥٣ دائرة ١٩٥٣ دائرة ٤ قضية رقم ١٤٠٣ سنة ١٩٥٣ ) . وانظر أيضاً الإسكندرية الكلية ١٣ مايو سنة ١٩٥٠ التشريع والتقصاض ٣ رقم ١٤٨ ص ٥٠١ .  
( ٣ ) مصر الكلية الوطنية ١٥ سبتمبر سنة ١٩٤٥ المحاماة ٢٧ رقم ٢٦٦ ص ٦٤٢ - مصر الكلية ١٠ مايو سنة ١٩٥٣ قضية رقم ٤٩٦٦ سنة ١٩٥٣ - كذلك إذا ثبت أن المكان المراد إخلاءه هو أيضاً لا يلائم صحة المؤجر ، كأن كان فى الدور الثانى والمؤجر لا يستطيع أن يسكن إلا الدور الأول نظراً خالته الصحية ، فإنه لا يجوز الحكم بالإخلاء ( مصر الكلية ١٦ سبتمبر سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ رقم ٢٤٣٨ سنة ١٩٥٣ ) .  
( ٤ ) مصر الكلية ١٠ مايو سنة ١٩٥٣ دائرة ١٢ قضية رقم ٤٩٦٦ سنة ١٩٥٣ .

فاحتجاج المؤجر بهذا المرض وبأن العين التي يريد إخلاءها هي التي تلام حالته الصحية لا يعتد به<sup>(١)</sup>.

ويموز أن يكون الزواج ضرورة تلجئ المؤجر إلى شغل العين ، فيحق له إخلاءها لأن المسكن الذي كان فيه قبل الزواج لم يعد صالحاً بعد أن تزوج . وقد قضى بأن الزواج في حد ذاته يعتبر قرينة قوية على قيام حالة الضرورة ، لأن العرف والتقاليد في مصر توجب استقلال العروسين بمسكن يتوافر لهما فيه الهدوء والاستقرار<sup>(٢)</sup> . وليس معنى ذلك أن يجاب المؤجر إلى طلبه بمجرد تقديم وثيقة الزواج ، بل إن المحكمة تجري تحقيقاً للوقوف على مقدار ما تولد لديه من جراء هذا الظرف من حاجة ، وللتثبت من أنه لا يستطاع دفع الضرورة إلا بطريق وحيد هو إخلاء العين وتشريد المستأجر من مسكنه . وينظر في كل دعوى إلى ظروفها وملابساتها<sup>(٣)</sup> ، ويوضع ما جرى عليه العرف والتقاليد المريعة بين الأسر المصرية من استقلال العروسين بمسكن موضع الاعتبار<sup>(٤)</sup> . وليس للمحكمة أن تبحث في صحة عقد الزواج المقدم لها وثيقته ، لأن العقد ينتج آثاره ما دام لم يتقرر بطلانها من الجهة المختصة<sup>(٥)</sup> . ويستوى أن يكون المؤجر طالب الإخلاء

(١) مصر الكلية الوطنية ٢١ أكتوبر سنة ١٩٤٥ الحاماة ٢٧ رقم ٢٦٨ ص ٦٤٢ .

(٢) مصر الكلية ٥ ديسمبر سنة ١٩٥٤ دائرة ١٢ قضية رقم ٢٨٧٨ سنة ١٩٥٤ .

(٣) الإسكندرية الكلية ٢٠ ديسمبر سنة ١٩٤٩ التشريع والقضاء ٤ - ٣ رقم ١٢ ص ٥٠ (أحالت المحكمة الدعوى إلى التحقيق ليثبت المؤجر بكل الطرق أنه لم يدخل بعروسه وأن سكته الحال لا يصلح للدخول فيه بزوجه ، وكان المؤجر قد طلب نذب طبيب شرعي للكشف عن زوجه لإثبات أنها لا تزال بكرأ لم يستطع الدخول بها لعدم صلاحية مسكنه ) - الإسكندرية الكلية ٤ أبريل سنة ١٩٥٠ التشريع والقضاء ٤ - ٣ رقم ١٣ ص ٥٠ (المؤجر يسكن شقة مكوّنة من حجرة واحدة لا تصلح للدخول فيها بزوجه ) - مصر الكلية ٢٣ ديسمبر سنة ١٩٥٤ دائرة ١٣ رقم ٤١١٩ سنة ١٩٥٤ (أخل أحد المستأجرين حجرة واحدة وهي لا تفي ويريد المؤجر الإخلاء من باقي المستأجرين) .

(٤) مصر الكلية ٢٦ ديسمبر سنة ١٩٤٩ الحاماة ٢٩ رقم ٥٦٩ ص ١٢٣٠ .

(٥) مصر الكلية ٥ يناير سنة ١٩٥٨ دائرة ١٩ قضية رقم ٥٤٣٤ سنة ١٩٥٧ - وفي دعوى إخلاء لضرورة مؤسدة على زواج ابنة المدعية دفع المدعي عليه الدعوى بأن عقد الزواج مزور لأن من العروس أقل من ١٦ سنة وقد ثبت فيه أن سنها ١٦ سنة ، وأنه قدم شكوى للنائب العام بتزوير قسيمة الزواج . والمحكمة قررت أن ما جاء بشهادة الميلاد لا يمنع صحة الزواج ولا يؤثر في قيام الزوجية ، ولذلك قضت بالإخلاء بعد أن تحققت من أن هذا الزواج يولد حالة الضرورة لأن مركز الزوج يقتضى أن يتفرد مع عروسه بمسكن مستقل ، وتتعارض ظروفه مع المعيشة -

هو الزوج كما يقع عادة ، أو الزوجة كما يقع أحياناً فإن الزوجة إذا كانت مالكة لعين مؤجرة ولم تجد مسكناً يليق بها تصبح هي أيضاً في حالة ضرورة ملجئة لإخلاء العين<sup>(١)</sup> . ويستوى ، إذا كان المؤجر هو الزوج ، أن يكون زواجه من زوجة أولى أو من زوجة أخرى<sup>(٢)</sup> . وكما يجوز إخلاء العين لزواج المؤجر أو المؤجرة ، كذلك يجوز إخلاؤها لزواج ولد المؤجر أو المؤجرة<sup>(٣)</sup> ، سواء كان الولد ابناً أو بنتاً<sup>(٤)</sup> ، وسواء كان الولد يعيش في كنف والده أو والدته

---

= المشتركة مع أهل زوجها في المسكن الذي يقيمون به ، وبعد أن انتصح المحكمة أن السيدة التي رفضت الدعوى شريكة في الملك وقد انضم إليها أصحاب الأغلبية (مصر الكلية ٣٠ سبتمبر سنة ١٩٦١ دائرة ثانية لإيجارات قضية رقم ٢٢٥٠ سنة ١٩٦١) .

(١) مصر الكلية الوطنية ٩ أكتوبر سنة ١٩٤٨ المحاماة ٢٨ رقم ٤٤٦ ص ١٠٧٨ - ٢٧ مايو سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ قضية رقم ٣٨٧ سنة ١٩٥٣ - ١٢ ديسمبر سنة ١٩٥٤ دائرة ١٢ قضية رقم ٧٨٤ سنة ١٩٥٤ - استئناف مغلط ١٧ يناير سنة ١٩٤٦ م ٥٨ ص ٥٠ .  
(٢) مصر الكلية ١٦ ديسمبر سنة ١٩٥٣ قضية رقم ٥٣٨٥ سنة ١٩٥٣ - ١٧ ديسمبر سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ قضية رقم ٤١٤٦ سنة ١٩٥٣ - ٢٠ ديسمبر سنة ١٩٥٦ دائرة ١٣ قضية رقم ٣٣٨٥ سنة ١٩٥٦ - وقارن كامل محمد بدوي في قانون إيجار الأساكن فقرة ١٢٨ ص ١١٠ - وكان يقضى قبل ذلك بأن الضرورة لا تقوم إذا كان الزواج بزوجة ثانية (مصر الكلية ٢٠ سبتمبر سنة ١٩٤٥ المحاماة ٢٧ رقم ٢٦٩ ص ٦٤٢) ، ما لم يكن الزواج بالثانية واقعاً بعد طلاق الأول (مصر الكلية ١٧ مارس سنة ١٩٥٦ دائرة ٤ قضية ٤٤٦ سنة ١٩٥٦) . ولكن القضاء أجاز بعد ذلك ، كما رأينا ، الإخلاء ولو كان الزواج بأخرى ، وقضى أيضاً بأن تهم المنزل الذي تقم به إحدى زوجات المؤجر يعتبر ضرورة ملجئة ، إذ لا يجبر حل إسكان هذه الزوجة مع زوجة أخرى له (مصر الكلية ١٢ يناير سنة ١٩٥٨ دائرة ١٩ قضية رقم ١١٨٥ سنة ١٩٥٧) .

(٣) مصر الكلية ١٦ ديسمبر سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ قضية رقم ٣٣١٢ سنة ١٩٥٣ - ١٦ ديسمبر سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ قضية ٣٥٠٤ سنة ١٩٥٣ - ٢٢ فبراير سنة ١٩٥٤ دائرة ١٣ قضية رقم ٤٥١٤ سنة ١٩٥٣ - ١٥ أبريل سنة ١٩٥٤ دائرة ١٣ قضية رقم ٧٤٤ سنة ١٩٥٤ - ٩ ديسمبر سنة ١٩٥٤ دائرة ١٣ قضية رقم ٢١٤٠ سنة ١٩٥٤ - ٣ أبريل سنة ١٩٥٥ دائرة ١٢ قضية رقم ٣٩٥ سنة ١٩٥٥ - ٥ أبريل سنة ١٩٥٨ دائرة ٤ قضية رقم ٢١ سنة ١٩٥٨ .

(٤) مصر الكلية ٥ فبراير سنة ١٩٥٠ المحاماة ٣٠ رقم ٢٨٠ ص ٥١٠ - ٢٧ مايو سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ قضية رقم ٢٦ سنة ١٩٥٣ - ٢٣ ديسمبر سنة ١٩٥٤ دائرة ١٣ قضية رقم ٤٥١٠ سنة ١٩٥٣ - الإسكندرية للكلية ١٥ أبريل سنة ١٩٥٠ للتشريع والقضاء ٣ رقم ٣١٢ ص ٣٥٣ - ويجوز لوالدة الزوجة أن تحتل مسكناً تؤجره لإسكان ابنتها ولو كانت والدة الزوج تؤجر مساكن لا تريد إخلاء أحدها لإسكان ابنها وزوجته (مصر الكلية ١٢ ديسمبر سنة ١٩٥٧ -

أو يعيش مستقلاً عنهما<sup>(١)</sup> ، لأن النص عام لم يفرق . وتقدر المحكمة<sup>(٢)</sup> ، كما قلنا في حالة ما إذا كان المؤجر هو الزوج ، ما إذا كان الزواج يقتضي أن يعيش ولد المؤجر في مسكن مستقل فتتضي بالإخلاء<sup>(٣)</sup> ، أو أنه لا يقتضي ذلك ويستطيع أن يعيش مع والديه أو مع والدي الزوج الآخر فرفض الدعوى<sup>(٤)</sup> ،

سحائرة ١٣ قضية رقم ٣٦٧٧ سنة ١٩٥٧ - وكان القضاء قبل ذلك على أن زواج البنت لا يجبر ضرورة تلمس أحد والديها إلى إخلاء مسكن لها ولزوجها ، لأن ثبت بمجرد زواجها تصبح في كنف زوجها وهو المكلف بإيجاد المسكن (مصر الكلية الوطنية ١٨ سبتمبر سنة ١٩٤٨ الحاملة ٢٨ رقم ٢٧٦ ص ٨١١ - ٩ أكتوبر سنة ١٩٤٨ الحاملة ٢٨ رقم ٤٤٦ ص ١٠٧٨) . وقضى بأن زواج البنت لا يعتبر ضرورة إلا متى تحقق عجز الزوجين عن إيجاد مسكن لها ، فإذا أمكن الزوج العثور على مسكن ولو بشئ من البذل والمشقة لم يكن للزوج ضرورة ملجئة (مصر الكلية ٢٣ يناير سنة ١٩٥٤ دائرة ٤ قضية رقم ٧٧١ سنة ١٩٥٣) .

(١) مصر الكلية ٢٠ ديسمبر سنة ١٩٥٦ دائرة ١٣ قضية رقم ٢٣٨٤ سنة ١٩٥٦ .  
(٢) مصر الكلية ٢٠ يونيو سنة ١٩٥٦ دائرة ٤ والحكم منشور في سليمان مرقس في إيجار الأماكن بقرة ٩٦ ص ٢٧٧ - ص ٢٧٨ (أبو الزوجة من كبار المشايخ ولا يسمح مركزه أن تشاركه ابنته وزوجها مسكنه) - ٢١ فبراير سنة ١٩٥٧ دائرة ١٣ قضية رقم ٤٥٠٢ سنة ١٩٥٦ (الابن المتزوج مهتس فيقتضي مركزه الاستقلال بسكن خاص هو وزوجته) - ٢٩ مايو سنة ١٩٦١ دائرة أولى إيجارات قضية رقم ٢٣٤ سنة ١٩٦١ (اللمى عليه يقيم في شقة مكوفة من ثلاث حجرات فأظهر استعداده أن يحل حجرتين لابن اللمى وزوجته ويقيم هو في حجرة واحدة ، وقد قضت المحكمة بالإخلاء مع منح المستأجر مهلة شهرين لأنه ليس من المقبول إجبار صاحب الضرورة على أن يشركه من سواه في الشقة) - ٥ يونيو سنة ١٩٦١ دائرة أولى إيجارات قضية رقم ٨١٦ سنة ١٩٦١ (دفع اللمى عليه بأن المذمة عدلت إلى تزويج ابنتها لتناصر من سيدة مطلقة مقابل صداق ضليل ٥٠ قرشاً بقصد التحايل للإخلاء ، وتمسك بصورية عقد الزواج وبأن شقة المذمة وتشتمل على ست حجرات تنسج لنجلها وزوجته ، والمحكمة قضت بالإخلاء لأنه من غير المقبول إلزام صاحب الضرورة أن يسكن مع والدته أو غيرها ، ولم تنعرض المحكمة لبحث صورية الزواج) - وانظر أيضاً مصر الكلية ٢٧ مايو سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ قضية رقم ٢٦ سنة ١٩٥٢ - ١٦ ديسمبر سنة ١٩٥٣ قضية رقم ٣٢١٢ سنة ١٩٥٣ - ٢٣ ديسمبر سنة ١٩٥٣ قضية رقم ٢٣٤٧ سنة ١٩٥٣ - ١٥ أبريل سنة ١٩٥٤ قضية رقم ٧٤٤ سنة ١٩٥٤ - ٢٣ ديسمبر سنة ١٩٥٤ قضية رقم ٤٥١٠ سنة ١٩٥٣ - ١٩ ديسمبر سنة ١٩٥٧ دائرة ١٣ قضية رقم ٤١٨٢ سنة ١٩٥٧ - ١٢ أبريل سنة ١٩٥٨ دائرة ٤ قضية رقم ٧١٧ سنة ١٩٥٧ .

(٣) مصر الكلية ٢٦ مارس سنة ١٩٥٣ قضية رقم ٨٤٣ سنة ١٩٥٢ - ٢٨ مايو سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ قضية رقم ٧١٠ سنة ١٩٥٣ - ٣ يونيو سنة ١٩٥٣ قضية رقم ٩٢٢ سنة ١٩٥٣ (خلت شقة في الدور الأرضي تصلح لسكن الابن المتزوج ولو أنها من حجرة واحدة إلا أنها غير مناسبة لوسطه) - ١٨ يونيو سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ قضية رقم ٦٥٩ سنة ١٩٥٣ - ٣٠ نوفمبر سنة ١٩٥٣ دائرة ١٢ قضية رقم ٢٥٨٥ سنة ١٩٥٣ (يمكن للابن -



وتتظر في ذلك إلى ظروف كل قضية وإلى البيئة الاجتماعية للزوجين<sup>(١)</sup> . وفي جميع الأحوال لا يكون الزواج سبباً للإخلاء إلا إذا كان الزوج يتعين عليه أن يقيم بالجهة التي توجد فيها العين المراد إخلالها<sup>(٢)</sup> .

أما الخطبة ، وتبطل الزواج ، فهي ليست في ذاتها ضرورة ملجئة ، والضرورة هي الزواج نفسه . ولكن لما كانت الخطبة يتلوها الزواج عادة ، وكان إعداد المسكن يقتضي وقتاً ، فقد جرى القضاء على اعتبار الخطبة ضرورة

= المزوج للتحول بزوجه في شقة والده ولأبائ وسطه الاجتماعي ذلك - ٦ ديسمبر سنة ١٩٥٣ دائرة ١٢ قضية رقم ٣٧٠١ سنة ١٩٥٣ - ١٢ ديسمبر سنة ١٩٥٤ دائرة ١٢ قضية رقم ٣٣٦١ سنة ١٩٥٤ - ٤ أبريل سنة ١٩٥٥ دائرة ١٢ قضية رقم ١١٥٧ سنة ١٩٥٥ .

(١) مصر للكلية ٢٣ أكتوبر سنة ١٩٥٤ الهاماة ٣٦ رقم ٤٤١ ص ٩٠٨ - وقد قضى في بعض الدعاوى بأن حجرة واحدة تكفي لصاحب للضرورة مادامت بيئة الاجتماعية تسمح بذلك ( مصر للكلية ٢١ أكتوبر سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ قضية رقم ٣٤١٦ سنة ١٩٥٣ - ١٠ ديسمبر سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ قضية رقم ١٩٤٢ سنة ١٩٥٣ - ٢٤ ديسمبر سنة ١٩٥٤ دائرة ١٣ رقم ٣٥١٢ سنة ١٩٥٣ - ١٣ فبراير سنة ١٩٥٥ دائرة ١٢ قضية رقم ٧٠١ سنة ١٩٥٥ - ٤ أبريل سنة ١٩٥٥ دائرة ١٢ قضية رقم ١١٥٧ سنة ١٩٥٥ ) - وقضى في دعاوى أخرى بأن حجرة واحدة لا تكفي نظراً للمركز الاجتماعي لصاحب للضرورة ( مصر للكلية ٧ أكتوبر سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ قضية رقم ١١٠٧ سنة ١٩٥٣ - ٢٨ ديسمبر سنة ١٩٥٣ قضية رقم ٤٠٦٩ سنة ١٩٥٣ ) .

وقد قضى بأنه مادامت ابنة المزوج قد دخلت بزوجها وأقامت معه بشقة مستقلة وفي نفس الحي الذي يقيم هو فيه وهي مزودة بالماء والنور ، فإن هذا يجبر كافياً لحد حاجة الضرورة الناشئة عن الزواج ، فلا داعي لإخلاء لإخلاء للمعي عليه من المسكن المزوج وتشريده بحجة عدم اتصال هذه الشقة بالمجاوي أو أن وسطها غير لائق بمقام كبريته ، إذ أن هذه كلها تعلات يجب ألا يقيم لها أي وزن أو اعتبار عند تقدير حالة الضرورة الثالثة ، لأنه متى وجد صاحب الحاجة المسكن المناسب ولو بشقة من الضيق ، فإن حالة الضرورة تكون متفنية ولا تقوم لها قائمة في الدعوى ، لأن للقانون في الواقع يحس المستأجرين من مثل هذه المعايير التي ينشأها المزوجون للوصول إلى إخلالهم من مساكنهم بلا حق ( مصر للكلية ٢٠ مايو سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ قضية رقم ١٢٣٩ سنة ١٩٥٣ ) .

(٢) مصر للكلية ٢٢ مارس سنة ١٩٥٣ دائرة ١٢ قضية رقم ٣٣٣٦ سنة ١٩٥٢ - ٢١ أكتوبر سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ قضية رقم ٢٤٢٤ سنة ١٩٥٣ - وقد قضى بأن الزواج لا يجبر مسوئلاً لطلب الإخلاء إلا إذا كان متبناً على الزوج أن يقيم في الجهة التي يقع فيها المنزل المراد إخلاله ، فإذا كان الزوج يسكن في جهة يتوافر فيها الإقامة الزوجية ، وطلب بمناسبة زواجه إخلاء منزل في جهة أخرى ، فلا يكون طلبه مقبولاً ولو ادعى أن زوجه ستظل مقبلة بالجهة الأخيرة وأنه سيتردد عليها من حين لآخر . وقد أُلحظ أن نسي الزوجية وله =

ملجئة ، بشرط أن يتلوا الزواج فعلا وبين نفس الخاطب والمخطوبة (١) .

زوجها حيث مرعله ، ولا يمكن القول بأن تردد ابن المؤرجل القاهرة أريمة أيام في القهر يحصل إقامة بجهة فايد إقامة موقتة ، بل إن عمله هناك يعتبر حل سبيل للديمومة (مصر الكلية ١٨ سبتمبر سنة ١٩٦١ دائرة ثانية لإعلانات قضية رقم ٣٠٨٩ سنة ١٩٦١) .

(١) ولما كانت الخطبة عند الطوائف المسيحية لها أهمية كبيرة ، إذ جرى العرف عنهم أن الدخول بالزوجة يعقب عقد الزواج (الإكليل) فوراً ، فتكون الخطبة مقدمة ضرورية لعقد الزواج يحد الخطيبان أثناءها سمات الزوجية ، والخطبة عندهم مراسم خاصة ويطلب أن تسجل لدى الجهات الدينية ، فقد جرى القضاء منذ البداية على اعتبار الخطبة عند المسيحيين ضرورة ملجئة بشرط أن تنهى بالزواج (مصر الكلية ٢٢ أكتوبر سنة ١٩٥٠ المحاماة ٣١ رقم ١٨١ ص ٦١١ - ١٢ مارس سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ قضية رقم ٢٨١١ سنة ١٩٥٢ - ٧ يناير سنة ١٩٥٤ دائرة ٤ قضية رقم ٣١٣٤ سنة ١٩٥٣ - ٢٩ مارس سنة ١٩٥٤ دائرة ١٢ قضية رقم ٤٩٨١ سنة ١٩٥٢) - أما فيما يتعلق بالمسلمين فالخطبة تقدم للزواج عادة ، ولكن ليس لها من القوة ما لها عند المسيحيين ، ثم إن الدخول بالزوجة عند المسلمين قد لا يعقب عقد الزواج فوراً ، فهل تطبق الضرورة على عقد الزواج نفسه ، ولا غير أن ينتظر العروسان بعد الزواج فترة من الوقت حتى يتم الإخلاء ، إذ أن هذا لا يخالف العرف . ومن ثم تردد القضاء ، فقليل من أحكامه يقضي بأن الخطبة عند المسلمين لا تقوم بها الضرورة الملجئة ولا تقوم هذه للضرورة إلا بعقد الزواج (مصر الكلية ٩ يونيو سنة ١٩٥٥ دائرة ١٣ قضية رقم ١٩٠٨ سنة ١٩٥٥) . ولكن أكثر الأحكام تقضي بأنه إذا ثبت أن الخطبة جنية ، كأن كانت مصحوبة بشبكة وبضرب موعد لعقد القران ، فإن الضرورة تقوم بها بشرط أن تنهى الخطبة بالزواج ولا يحكم بالإخلاء إلا بعد أن يتم عقد القران (مصر الكلية ٢ مارس سنة ١٩٥٣ المحاماة ٢٣ رقم ٥٦٤ ص ١٣٠٧ - ٥ مارس سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ قضية رقم ٢٩٤١ سنة ١٩٥٢ - ٢٩ مارس سنة ١٩٥٣ دائرة ١٢ قضية رقم ٤٩٨١ سنة ١٩٥٢ - ٦ مايو سنة ١٩٥٤ دائرة ١٣ قضية رقم ٨٢٥ سنة ١٩٥٤ - ٢٣ أكتوبر سنة ١٩٥٤ المحاماة ٣٦ رقم ٤٤١ ص ٩٠٨ - ١٠ أبريل سنة ١٩٥٥ دائرة ١٢ قضية رقم ٤٥٧١ سنة ١٩٥٤) .

وسع ذلك فقد قضى بأن عقد الخطبة في ذاته لا ينشئ حالة ضرورة ملجئة ، وليس ينشئ من طبيعته هذه أن يكون تمامه بشكل كسبي كما هو الحال عند طائفة الأقباط أو أن يتم حرفياً كما يحصل عند المسلمين ، لأن شكل عقد الخطبة لا يؤثر في أنه هو وحده غير منتهى حالة الضرورة ، ولا ترى المحكمة مسaire القضاء أو رأى الشراخ الذي جرى على أن عقد الخطبة الجنية عند المسلمين وعقد الخطبة كسبياً عند المسيحيين ينشئ حالة ضرورة ، لأن في هذا تحميلاً لعقد الخطبة آثاراً لا يمكن أن يحتلها سواه أو مقصوده ، كما أن هذه المحكمة ترى أن ما جرى عليه بعض القضاء وشابهه فيه بعض الشراخ من أنه يتم الزواج تعتبر للضرورة قائمة بأثر رجعي منذ عقد الخطبة هو في ذاته دليل على التسليم بأن عقد الخطبة ليس ينشئ حاجة ملجئة ، وأن ما قد يكون منشأ لها هو عقد الزواج ، ولا محل لقول برجية أثر الضرورة إلى تاريخ الخطبة ، لأن الضرورة حالة تثبت إذا برزت مقومات وجودها (مصر الكلية أول ديسمبر سنة ١٩٥٦ دائرة ٤ قضية رقم ٣٢٩٨ سنة ١٩٥٦ - ١٥ ديسمبر سنة ١٩٥٦ دائرة ٤ قضية رقم ٤٤١٨ سنة ١٩٥٦ - -

فيجوز إذن التنيه بالإخلاء منذ قيام الخطبة على ألا يصدر الحكم بالإخلاء إلا عند تمام عقد الزواج ، فتصبح الخطبة بتحقيق الشرط ضرورة ملزمة منذ قيامها بفضل الأثر الرجعي للشرط<sup>(١)</sup> . وبذلك يستنفذ الزوجان مهلة الإخلاء التي منحها القانون للمستأجر في الفترة ما بين قيام الخطبة وعقد الزواج ، فإذا تم الزواج أمكن إخلاء العين فوراً أو في وقت قريب ، وأمكن الزوجين أن يأويا إلى مسكنهما الجديد دون أن يربصا وقتاً طويلاً حتى تنقضي مهلة الإخلاء . ولكن لا يجوز الحكم بالإخلاء إلا إذا استوثق القاضي من تمام عقد الزواج ، إذ بذلك

٢٩- ديسمبر سنة ١٩٥٦ دائرة ٤ قضية رقم ٤٦٣٢ سنة ١٩٥٦ - ٥ يناير سنة ١٩٥٧ دائرة ٤ قضية ٢٥٤٨ سنة ١٩٥٦ - ٢٤ فبراير سنة ١٩٥٨ دائرة ٤ قضية رقم ٣٢٠٢ سنة ١٩٥٧ - وقضى أيضاً في هذا المعنى بأنه يجب أن تكون الظروف حالة لا محتملة ، وهذا لا يتأتى إلا إذا تحقق الزواج فعلاً . وإذا كان يصح في النظر الفقهي إخبار انعقاد الزواج محققاً لمعنى الزواج الفعل مع أنها قد يتلزمان وقد لا يتلزمان ، فإنه يصعب اعتبار الزواج الفعل متحققاً بمجرد الخطبة ، سواء كانت خطبة بين المسلمين أو خطبة بين المسيحيين ، إذ أن الخطبتين وإن اختلفتا في قوة الارتباط إلا أن كلا منهما لا تنفقه بها عقدة النكاح قانوناً فضلاً عن تحقق الزواج الفعل الذي به تصبح الضرورة حالة . متى كان ذلك ، وكان المعنى قد أسس حالة للضرورة حل عقد خطبة ابنه ، فإنه يضمن الحكم برفض الدعوى ( مصر الكلية ١٩ أكتوبر سنة ١٩٥٨ المحاماة ٣٩ رقم ٣٤٢ ص ١٠٨٦ - ٦ مايو سنة ١٩٥٩ المحاماة ٤٠ رقم ٥٤ ص ٤٢٠ ) . وانظر أيضاً استئناف غنظط ٢٠ ديسمبر سنة ١٩٤٥ م ٥٨ ص ٤٤ - مصر الكلية ٢٦ مايو سنة ١٩٥٢ قضية رقم ١٤٩٧ سنة ١٩٥٢ .

ولكن في قضية حديثة قررت المحكمة أن الخطبة عند المسيحيين لإعلان لكل من الخطبتين بأن يند صفات الزواج وفي مقدمتها المسكن الذي سيأويهما بمجرد عقد الزواج . ولذلك تتوافر بها الضرورة كمعقد الزواج عند المسلمين ، لأن العرف جرى عند المسيحيين عند إتمام الإكليل على أن يدخل الزوج بزوجه بمنزل الزوجية ليلة العقد ، ولا يؤخر الدخول إلى أجل يحدد بعد ذلك ، ومن ثم لا يفسر إتمام الزواج والدخول إلا بإعداد المسكن اللازم للزوجية قبل إتمام العقد . وإن القول بجواز الدخول من الخطبة يصدق على الزواج عند المسلمين لأنه قابل للانتباه في أي وقت بمشيئة الزوج ، فضلاً عن أن المشرع قد احتاط للوئى الأضرار البيئية فنص على أن الزوج الذي لا يشغل المكان بغير مقر مقبول في ميعاد شهر من الإخلاء ولم يستمر شافلاً له مدة سنة على الأقل يجوز الحكم عليه بالتصويم للمستأجر فضلاً عن عودة المستأجر للمكان السابق إخلاءه به ( مصر الكلية ٣٠ أكتوبر سنة ١٩٦١ دائرة ثانية لإجراءات قضية رقم ٢٧٨٢ سنة ١٩٦١ ) .

( ١ ) مصر الكلية ٢ يونيو سنة ١٩٥٦ دائرة ٤ قضية رقم ٣٥٠ سنة ١٩٥٦ .

وحدة يتحقق شرط أن تكون الخطبة ضرورة ملجئة<sup>(١)</sup> . والقاضي أن يؤجل نظر دعوى الإخلاء ، وأن يضرب للموثر أجلا يتم فيه الزواج<sup>(٢)</sup> . والقول بأن ليس على المستأجر من بأس إذا ما حكم القاضي بالإخلاء قبل عقد الزواج إذ أنه إذا لم يتم العقد ولم يشغل الزوجان العين في مدة شهر من تاريخ الإخلاء جاز للمستأجر أن يطلب التعويض والعودة إلى شغل العين<sup>(٣)</sup> ، القول بهذا غير مقنع . ذلك أن إخلاء المستأجر العين قبل تحقق شرط الزواج ، وتشريده من مسكنه ولو على أن يعود إليه إذا لم يتحقق الشرط ، فيه من المشقة عليه ، ومن الكلفة على الموثر نفسه للذي يصبح مسئولاً عن التعويض ، ما كان الاثنان في غنى عنه لو تريت القاضي ولم يحكم بالإخلاء إلا بعد تحقق سببه<sup>(٤)</sup> .

(١) مصر الكلية ٢ مارس سنة ١٩٥٣ المحاماة ٢٢ رقم ٥٦٤ ص ١٣٠٧ - ٢٣ أكتوبر سنة ١٩٥٤ المحاماة ٣٦ رقم ٤٤١ ص ٩٠٨ - ١١ يناير سنة ١٩٥٧ دائرة ١٣ قضية رقم ٣٢١٢ سنة ١٩٥٦ .

(٢) بل قضى بأنه يشترط لإجابة صاحب الضرورة لطلب الإخلاء أن تظل للضرورة قائمة منذ قيامها حتى التعلق بالحكم ، ولذلك أحالت المحكمة الدعوى إلى التحقيق لإثبات أن المصلحة الثانية دخلت بمرسها وأقامت معه في منزل آخر مستقل ، ثم وجهت اليمين الخامسة من هذه الواقعة بناء على طلب المدعى عليه ، وانتهت إلى الحكم بالإخلاء بعد حلف اليمين مع إهمال المستأجر شهرين (مصر الكلية ٣٠ سبتمبر سنة ١٩٦١ دائرة ثانية إجراءات قضية رقم ١٧٤١ سنة ١٩٦١) . فالمحكمة لم تكف بأن يعقد الزواج ، بل طلبت أيضاً إثبات الدخول بالمعسوس .

(٣) انظر في هذا المعنى سليه ن مرقس في إيجار الأماكن فقرة ١٠٢ ص ٢٩٨ .

(٤) كامل محمد بدوي في قانون إيجار الأماكن فقرة ١٢٩ ص ١١١ - وهذا يصح على إطلاقه في الخطبة عند المسلمين ، إذ أن تطبيق صدور الحكم بالإخلاء على عقد الزواج يمكن ، ويمكن إرجاء الدخول حتى يتم الإخلاء وهذا لا يتعارض مع العرف إذ الدخول بالزوجة عند المسلمين لا يستلزم أن يتلو عقد الزواج فوراً . أما عند الطوائف المسيحية فإن الأمر يختلف ، إذ جرى العرف عندهم كما قلنا أن الإكليل (عقد الزواج) يعقب للدخول فوراً ، فوجب عند إخلاء المنزل قبل عقد الزواج حتى تمكن تهيئة الدخول ، وجاز المحكمة فزولا عند هذا العرف أن تصدر الحكم بالإخلاء قبل عقد الزواج متى تأكدت من جدية الخطبة . وقد قضى بأن عقد الخطبة عند المسيحيين تنافس به حالة الضرورة كمعقد الزواج عند المسلمين ، لأن الزمان كان يصح للدخول عن الخطبة باختيار أحد الطرفين فإن العرف جرى عند المسيحيين على أنه عند إتمام الإكليل يدخل الزوج بزوجه بمنزل الزوجية ليلة العقد ، ولا يؤخر الدخول إلى أجل محدد بعد ذلك ، ومن ثم لا يتيسر إتمام الزواج والدخول إلا بإعداد المسكن اللازم لزوجين قبل إتمام العقد . والقول بنبر ذلك لا يستقيم مع المنطق ، لأن عقد الزواج عند المسلمين قابل للاتهاء في أي وقت بمشيئة الزوج ، فاقه يقال على عقد الخطبة عند المسيحيين يقال على عقد الزواج عند المسلمين . على أن الزواج من الروابط المقدسة التي لا يمكن أن تنتهك متاراً لأغراض مادية =

قد يكون الطلاق ، كالزواج ، ضرورة ملجئة ، لا سيما بالنسبة إلى المرأة . فالزوجة تعيش عادة في منزل زوجها ، فإذا طلقت اضطرت أن تغادره ، وجزاؤها عندئذ طلب لإخلاء العين التي أجزتها وذلك للضرورة الملجئة<sup>(١)</sup> ، ما لم يكن قد مضى على الطلاق مدة طويلة واستقرت المطلقة في مسكن طوال هذه المدة ، فليس لها بعد ذلك أن تتخذ من الطلاق تكتة لإخلاء العين بعد أن زالت الضرورة<sup>(٢)</sup> . ويندر أن يكون الطلاق ضرورة ملجئة بالنسبة إلى الرجل ، فالزوج يعيش عادة مع زوجته في منزله ، فإذا طلقها أو طلقت عليه أو طلقته عندما يجوز لها ذلك بقي في منزله كما كان . غير أنه يجوز أن يكون ساكناً مع زوجته في منزلها هي ، فالطلاق يضطره إلى مغادرة المسكن ، ومن هنا تنشأ الضرورة فيجوز له عندئذ طلب إخلاء العين التي أجزها للضرورة الملجئة ، ولا يحتاج عليه بأنه هو الذي خلق الضرورة بعمله ، حتى لو كان هو الذي طلق زوجته ، فإن الاعتبارات التي تدفعه للطلاق أكبر خطراً من الاعتبارات التي تدفعه إلى طلب إخلاء المنزل ، فلا يجوز أن يهتم بأنه أخضع تلك لهذه<sup>(٣)</sup> .

مستأنفة ، ويستبعد أن تتواطأ فتاة وأسرته مع مالك بقصد إخراج المستأجر ثم فسخ الخلية بعد ذلك . هذا فضلاً عن أن المشرع قد احتاط للأمر ، ونص في الفقرة الخامسة من المادة الثالثة على أنه إذا كان المؤجر بنير طر مقبول لم يشغل المكان في مباد شهر من تاريخ الإخلاء ولم يستمر شاغلاً له مدة ستة حل الأقال ، جاز للمستأجر أن يطالبه بجميع التعويضات الناشئة عن الإخلاء كما يجوز له شغل المكان من جديد ، كما نص في المادة ١٦ حل عقاب المؤجر بغرامة . . . يملك يكون قد كفل جميع الضمانات المستأجر في حالة ما إذا تبين عدم جدية المؤجر ( مصر الكلية ١٤ أكتوبر سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ قضية رقم ٢٥١٤ سنة ١٩٥٣ ) - وانظر أيضاً مصر الكلية ٢٠ مايو سنة ١٩٥٣ قضية رقم ٣٨٢٧ سنة ١٩٥٢ - ٩ ديسمبر سنة ١٩٥٣ قضية رقم ٣٧٠٥ سنة ١٩٥٢ - ٩ ديسمبر سنة ١٩٥٣ قضية رقم ٣٧١٥ سنة ١٩٥٣ - ٢٧ أكتوبر سنة ١٩٥٧ قضية رقم ٢٥٦١ سنة ١٩٥٧ - ٤ نوفمبر سنة ١٩٥٧ قضية رقم ١٨٧١ سنة ١٩٥٧ - المنيا الكلية قضية رقم ٧٥٣ سنة ١٩٥٥ ( الحكم منشور في كامل محمد بدوي في قانون إيجار الأماكن ص ١١٢ ) .

( ١ ) مصر الكلية ١٣ فبراير سنة ١٩٥٨ دائرة ١٣ قضية رقم ٩٦٣ سنة ١٩٥٧ .

( ٢ ) مصر الكلية ١٣ فبراير سنة ١٩٥٨ دائرة ٤ قضية رقم ٣٤٤٣ سنة ١٩٥٣ .

( ٣ ) وقد قضى بأن دفع المستأجر بأن المؤجر قد خلق حالة الضرورة بتطليق زوجته قول غير مقبول ، لأن الزوج لا يجبر على البقاء في معيشة غير هادئة مع زوجته ، وقد شرعت للشرائح اليهودية الطلاق لحكمة دفع الضرر ، وقد ثبتت المحكمة من مستندات المؤجر أن الشقة التي كان يقم فيها مؤجرة باسم مطلقة منذ سنة ١٩٥١ فلا مناس من أن يترك الشقة ( مصر الكلية دائرة ١٢ قضية رقم ٤٥٥٥ سنة ١٩٥٣ والحكم منشور في كامل محمد بدوي في قانون إيجار الأماكن ص ١١٨ ) .

أما طلاق ولد المؤجر فلا يكون عادة ضرورة ملجئة ، فإن الولد يرجع في الغالب بعد الطلاق إلى منزل والده أو والدته ، لا سيما إذا كان الولد هو الزوجة المطلقة ، فلا تقوم ضرورة ملجئة إلى إخلاء عن سكنها . ومع ذلك قد يتفق أن تكون الزوجة المطلقة ذات أولاد ولا يلزمها أن تعود إلى السكنى مع والدها ، كما يجوز أن يكون الولد الذي طلق زوجته قد اضطر بالطلاق أن يغادر منزل مطلقته الذي كان يعيش معها فيه أثناء الزواج ، ففي مثل هذه الأحوال تقوم ضرورة تلجئ أحد الوالدين إلى طلب إخلاء العين التي أجراها لإسكان ولده فيها بعد الطلاق<sup>(١)</sup> .

وقد يكون في التغيرات التي تطرأ على حياة الأسرة ضرورة ملجئة . مثل ذلك أن ينمو عدد أفراد الأسرة<sup>(٢)</sup> ، ويكون رب البيت قد أقام مع زوجته في منزل صغير يتسع لهما وحدهما ، ثم ينجب أولاداً يزيد عددهم بالتدريج حتى يضيق به المسكن ، فهذه ضرورة تلجئه إلى طلب إخلاء مسكن أوسع يكون قد أجره للغير<sup>(٣)</sup> . أو تكون الأولاد صغاراً ، فيكبرون ، وتصبح حجرات المسكن القليلة لا تتسع لإيوائهم جميعاً بعد أن تغيرت حالتهم من أطفال إلى صبية وشباب ، فهذه أيضاً ضرورة تلجئ رب البيت أن يطلب إخلاء مسكن أوسع<sup>(٤)</sup> .

(١) سليمان مرقس في إيجار الأماكن بقرة ٩٨ .

(٢) استئناف مخطط ٢٢ أبريل سنة ١٩٤٣ م ٥٥ ص ١٢٠ .

(٣) الإكستريه المخططة ٢٢ مايو سنة ١٩٤٧ م ٦٠ ص ٢١ - مصر الكلية ١٢ مارس سنة ١٩٥٣ قضية رقم ٣٣٤٧ سنة ١٩٥٢ - ٢٨ مارس سنة ١٩٥٤ دائرة ١٢ قضية رقم ٧٠٢ سنة ١٩٥٤ - ١٣ أبريل سنة ١٩٦١ دائرة لول إيجارات قضية رقم ٨١٠ سنة ١٩٦٠ - ولا يعتبر سكوت المؤجر على زيادة عياله مدة طويلة فزولاً منه عن حقه في طلب الإخلاء إلا إذا كان وقت هذا الطلب قد تناقصت حاجته عن ذي قبل (سليمان مرقس في إيجار الأماكن بقرة ٩٩ ص ٢٨٦ - ص ٢٨٧) .

وانظر في عدم قيام الضرورة : مصر الكلية ١٦ سبتمبر سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ قضية رقم ٢٤٣٨ سنة ١٩٥٣ (أضيفت كثرة العيال بخط اليد وقامت بطلقة تموين مما يجعل هذا السبب قد أدخل في آخر لحظة لحكمة القضية) - ١٠ ديسمبر سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ قضية رقم ٣٤٦١ سنة ١٩٥٣ (يقيم مع حماته منذ سبع سنوات) - ٩ ديسمبر سنة ١٩٥٤ دائرة ١٣ قضية رقم ١٦٣٩ سنة ١٩٥٤ (أولاده لم يشبوا عن الطوق) - ٢٥ أبريل سنة ١٩٥٥ دائرة ١٢ قضية رقم ٣٢٨٢ سنة ١٩٥٤ (اللمى أقام مع أخته إقامة مستمرة في مسكن من ست حجرات) .  
(٤) وقد قضى بأن زواج المالك ثانية بعد وفاة زوجته الأولى وكبر سن أولاده من زوجته المتوفاة بحيث يصغر إسكانهم مع زوجة أبيهم الملجئة يعتبر ضرورة تسوغ الإخلاء =

ومثل ذلك أيضاً أن يعيش القاصر مع وصيه حتى يبلغ سن الرشد ، فيرى أن يستقل في معيشته ، وقد توجب عليه حرفته هذا الاستقلال<sup>(١)</sup> ، فيعتمد إلى طلب إخلاء مسكن أجره للغرب وذلك للضرورة الملجئة . ومثل ذلك أيضاً أن تعيش الأسرة بعائلها مع أحد أقرباء العائل ، ثم يموت العائل ولا تجد الأسرة مناصاً من مغادرة المسكن إلى مسكن آخر تخليه للضرورة الملجئة<sup>(٢)</sup> . أو يموت العائل وتجد الأسرة أن المنزل الذي يسكنونه مع عائلهم أكبر مما تتطلبه حاجتهم بعد موت عائلهم وقد أصبحت مواردهم لا تحتمل أعباءه ، فيجوز إخلاء مسكن أصغر لهذه الضرورة الملجئة<sup>(٣)</sup> .

ونقل الموظف إلى جهة له فيها مكان أجره يحيز بوجه عام أن يطلب إخلاء هذا المكان لسكناه . وسرى أن الموظف المنقول إلى بلد يكون له حق الأولوية

= لإسكان الأولاد وحكم ( مصر الكلية ١٤ مارس سنة ١٩٥٦ دائرة ١٩ قضية رقم ٤٩٠١ سنة ١٩٥٥ ) - انظر أيضاً مصر الكلية ٢٣ أكتوبر سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ قضية رقم ٩٦٥ سنة ١٩٥٣ - ١٣ ديسمبر سنة ١٩٥٤ دائرة ١٢ قضية رقم ٣٧٩٤ سنة ١٩٥٤ .

( ١ ) وقد قضى بأن المأوى الذي يسكن في دور من منزل لا يمكن الوصول إليه إلا عن طريق دور تحت مسكون ، ولا تتوافر له فيه حجرة استقبال أوسع لمكتبه ، يعتبر في حاجة ملجئة إلى تغيير هذا المسكن ( الإكسكتريه للكلية أول أبريل سنة ١٩٥٠ التشريع والفضاء رقم ٣ ١٤٥ ص ٥٠٠ ) .

( ٢ ) وقد قضى بأنه إذا كانت زوجة المورث وابنة منها يقيمان مع مورثهما في شقة واحدة يستأجرها ابن آخر للمورث من زوجة أخرى ، فإن وفاة المورث تقتضي حالة ضرورة تلك الزوجة وولدها تبرر الإخلاء ، إذ لا يمكن إجبار الابن مستأجر الشقة على أن يقيم مع زوجة أبيه أو أخوه لأبيه ( مصر الكلية أول نوفمبر سنة ١٩٥٦ دائرة ١٣ قضية رقم ١٥٩٤ سنة ١٩٥٦ ) . وانظر أيضاً مصر الكلية ٥ ديسمبر سنة ١٩٥٧ دائرة ١٣ قضية رقم ٢٨٤ سنة ١٩٥٧ .

( ٣ ) وقد قضى بأنه إذا توفي زوج البنت وترك لها ثلاثة أطفال ، ولم تكن تستطيع الاستمرار في السكن الذي كانت تقيم فيه مع زوجها ، فإن ذلك يعتبر ضرورة تلجئ أحد ولدها لطلب إخلاء مستأجر أي حين من الأعيان التي يملكها لإسكان ابنته فيها ( مصر الكلية ٢٥ سبتمبر سنة ١٩٥٥ دائرة ٤ قضية رقم ١١١٨ سنة ١٩٥٥ ) . وقضى بأن وفاة الزوج واضطرار الزوجة إلى الفرار هي وأولادها إلى القاهرة التي هي سقط رأسها وسقط رأس زوجها تدبر أولادها قريباً من محيد أسرتهما يعتبر ضرورة ملجئة ( مصر الكلية ٢٢ ديسمبر سنة ١٩٥٤ دائرة ١٣ قضية رقم ٤٠٤٣ سنة ١٩٥٤ ) - وقضى بأن صابغة للضرورة قد تكون في حاجة إلى مسكن مستقل إذا ضاقت بها الحياة عند عائلها ( مصر الكلية ١٢ مارس سنة ١٩٥٩ دائرة ١٣ قضية رقم ١٩ سنة ١٩٥٩ ) .

على غيره في استئجار المسكن الذى كان يشغله موظف آخر (م ١/٩ من قانون إيجار الأماكن)<sup>(١)</sup> ، فإذا كان أمام الموظف المنقول في الجهة التي نقل إليها مسكن خال يملكه وهو مؤجر للغير ومسكن خال كان يشغله موظف آخر ، فإن له الأولوية في استئجار هذا المسكن الأخير كما قلنا ، ومن ثم لا تقوم به ضرورة تلجئه إلى طلب إخلاء المسكن الذى أجره . أما إذا لم يكن أمامه مسكن خال كان يشغله موظف آخر ، أو كان أمامه هذا المسكن ولكن صاحب المسكن قامت به ضرورة تلجئه هو أيضاً لشغله<sup>(٢)</sup> ، فإن له في هذه الحالة أن يطلب إخلاء المسكن الذى أجره ، وذلك للضرورة الملجئة<sup>(٣)</sup> . ولكى يكون نقل الموظف ضرورة ملجئة على النحو الذى قلناه ، يجب ألا يكون هو نفسه الذى تولى خلق هذه

(١) انظر مايل فقرة ٦٨٨ .

(٢) انظر مايل فقرة ٦٨٨ .

(٣) مصر الكلية ١٢ أبريل سنة ١٩٥٣ دائرة ١٢ قضية رقم ٤٧٢٩ سنة ١٩٥٢ - ١٦ ديسمبر سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ قضية رقم ١١٠١ سنة ١٩٥٣ - ٢١ فبراير سنة ١٩٥٤ دائرة ١٣ قضية رقم ٨٨٧ سنة ١٩٥٣ .

وقد قضى بأن نقل الموظف من مدينة القاهرة إلى سواحها كحلوان مثلاً لا يقوم بضرورة قصوى متى ثبت أن الواجبات الحكومية لا تمنع عليه الإقامة في الجهة المنقول إليها ، وأن طرق الوصول إليها موفورة مسيرة ولو كان في السفر والعودة يوماً بعض المشقة عليه (مصر الكلية الوطنية ١٨ أكتوبر سنة ١٩٤٥ المجلة ٢٧ رقم ٢٧١ ص ٦٤٣) . وقد رأينا أن لكل الموظف من حقه في المدينة إلى حى آخر بعيد قد يكون طارفاً يجبر له فسخ إيجار المسكن الموجود في الحى المنقول إليه (انظر آنفاً فقرة ٥٦٣) .

وقضى أيضاً بأنه إذا أقام الملقى دمواء طالباً إخلاء المستأجر من شقة يملكها بالقاهرة ، وذكر أنه لا يزال مقيماً بطنطا مع منى أكثر من ستة أشهر على نقله منها إلى القاهرة وذلك لعدم وجود مسكن له بالقاهرة ، ثم ثبت للمحكمة أنه يقوم بوظيفة التوزيع للفرقة معينة ، وأن عمله هذا يقتضى تنقله بين القاهرة وطنطا مما يدل على أن الصلة بهذه المدينة الأخيرة قائمة غير منقطعة وأن عمله الحال لا يحتم عليه الاستقرار في القاهرة وعدم مفادتها ، فإن ذلك مما يجعل إقامته في طنطا محقة لغاية المقصودة من السكن (مصر الكلية ١٠ مارس سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ قضية رقم ٣٨٤٦ سنة ١٩٥٢) .

وقضى كذلك بأن حضور الزوجة إلى القاهرة لا يجيز لزوج إخلاء مسكن أجره مادام له مسكن آخر يمكن أن يقيم فيه زوجته معه (مصر الكلية ٧ أكتوبر سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ قضية رقم ٢٩٤٨ سنة ١٩٥٢) . وبمجرد رغبة الزوجة في الإقامة بالقاهرة مع بقاء زوجها موظفاً بعيداً عن القاهرة لا يعتبر ضرورة ملجئة (مصر الكلية ١٧ سبتمبر سنة ١٩٥٢ دائرة ١٣ قضية رقم ١٥٥٦ سنة ١٩٥٣) .



الضرورة ، بأن كان النقل بناء على طلبه<sup>(١)</sup> ، ما لم يكن هناك أسباب قهرية دعت إلى هذا الطلب كما لو كان قد طلب النقل بسبب مرضه أو مرض زوجته أو أولاده<sup>(٢)</sup> .

وقد قضى بأنه إذا أحيل الموظف إلى المعاش بسبب إصابته بمرض ، وكانت حالته الصحية تقتضى إقامته بالقاهرة ليكون على مقربة من أطبائه المعالجين ، فإن هذا يعتبر ضرورة تلجئ إلى طلب إخلاء مسكن أجره في القاهرة<sup>(٣)</sup> . وقضى بأن الضرورة لا تعتبر قائمة إلا من وقت الإحالة إلى المعاش ، فلا يصح التنبيه بالإخلاء قبل ذلك<sup>(٤)</sup> . أما إذا لم تكن هناك ضرورة تلجئ الموظف المحال إلى المعاش إلى الزواج من البلد الذى أقام فيه إلى البلد الذى يريد أن يخل فى المسكن ، فإنه لا يجوز له طلب الإخلاء<sup>(٥)</sup> .

(١) مصر الكلية ٢٤ أكتوبر سنة ١٩٤٥ المحاماة ٢٧ رقم ٢٦٥ ص ٦٤١ - ٨ أكتوبر سنة ١٩٥٠ المحاماة ٣١ رقم ١٧٨ ص ٦١٠ - ٢٢ مارس سنة ١٩٥٣ دائرة ١٢ قضية رقم ٥٠٠٣ سنة ١٩٥٢ - ٢ ديسمبر سنة ١٩٥٤ دائرة ١٣ قضية رقم ٢٨٥٦ سنة ١٩٥٤ - وانظر عكس ذلك وأن نقل الموظف بناء على طلبه يكون ضرورة ملجئة لأن المفروض فى نقل الموظف أن يكون لتفسيات المصلحة العامة ولو كان النقل بناء على طلبه : مصر الكلية ٢٦ مارس سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ قضية رقم ٤٩٠٧ سنة ١٩٥٢ - وقضى بأن النقل يكون ضرورة ملجئة ، حتى لو تم بناء على توصية ، مادام الموظف لم يقدم طلباً به ( مصر الكلية ١٣ أبريل سنة ١٩٥٣ دائرة ١٢ قضية رقم ٤٧٢٩ سنة ١٩٥٢ ) .

(٢) مصر الكلية ٢ يونيو سنة ١٩٥٥ دائرة ١٣ قضية رقم ٤٧٩٦ سنة ١٩٥٤ - ١٩ مايو سنة ١٩٥٦ دائرة ٤ قضية رقم ٥١٤٧ سنة ١٩٥٥ .

(٣) مصر الكلية ٢٠ يونيو سنة ١٩٥٦ والحكم منشور فى سليمان مرقس فى إيجار الأماكن خقرة ٩٠ ص ٣٦١ هامش ١ .

(٤) مصر الكلية ٢٣ يناير سنة ١٩٥٥ دائرة ١٢ قضية رقم ١٠٦ سنة ١٩٥٥ - سليمان مرقس فى إيجار الأماكن خقرة ٩٠ - وانظر عكس ذلك تطبيق الأستاذ عصام الدين حواس فى قضاء الإيجارات خقرة ١٩٨ .

(٥) مصر الكلية الوطنية ١٣ أكتوبر سنة ١٩٤٥ المحاماة ٢٧ رقم ٢٦٣ ص ٦٤١ - وقضى بأنه إذا طلب الموظف إحالته إلى المعاش قبل بلوغه سن الستين ليستفيد من قرارات مجلس الوزراء الصادرة بشأن ضم مدة لا تتجاوز سنتين مع أداء الفرق بين المرتب والمعاش مشاهرة لموظفى الحكومة الذين يقدمون طلباً باعتزال الخدمة ، فإن إحالته إلى المعاش لا تعتبر ضرورة لأنه هو الذى خلفها ( مصر الكلية ٦ مارس سنة ١٩٥٥ دائرة ١٩ قضية رقم ٢٨٤٦ سنة ١٩٥٤ ) . وانظر عكس ذلك مصر الكلية ١٩ مايو سنة ١٩٥٤ دائرة ١٣ قضية رقم ٩١٤ سنة ١٩٥٤ .

### ٦٧٤ - ما يعتبر ضرورة ملجئة : ولا يعتبر ضرورة ملجئة أن يبيع

المالك مسكنه فيلتزم بتسليمه إلى المشتري ، ويتخذ من ذلك سبباً يطلب من أجله إخلاء مسكن آخر يؤجره . ذلك أنه إذا وجد في حالة ضرورة للسكن ، فإنه هو الذى خلق هذه الضرورة لنفسه ببيع مسكنه مختاراً<sup>(١)</sup> .

؛ أما إذا كان في المسكن المبيع مستأجر من البائع - لا البائع نفسه - فإن المشتري لا يستطيع إخراجه كما يستطيع إخراج البائع ، لما قدمنا من أن الإيجار يسرى في حق المشتري ولولم يكن ذا تاريخ ثابت سابق على البيع . ولا يجوز للمشتري أن يتمسك بأنه اشترى المنزل لسكنه ، فجرد شراء المنزل والرغبة في سكنه لا يصلح أن يكون ضرورة ملجئة إذا كان للمشتري سكن آخر يفي بم حاجته<sup>(٢)</sup> . لكن إذا كانت هناك ضرورة قائمة بالمشتري غير مجرد الرغبة في سكني المنزل باعتباره المالك له ، أو وجدت ضرورة بعد الشراء ، فإنه يجوز له طلب الإخلاء ، ولكن لا بسبب شرائه للمنزل بل بسبب هذه الضرورة .

وقد قضى بأن مجرد رغبة المالك في الانتقال إلى القاهرة للإشراف على أولاده الملتحقين بالجامعة بعد أن التحقوا بها بمدة طويلة لا يعتبر ضرورة ملجئة<sup>(٣)</sup> . وكذلك لا تعتبر ضرورة ملجئة رغبة المالك في إرسال أحفاده الذين ليسوا مضمومين إليه إلى إحدى مدارس الإسكندرية والإقامة معهم للإشراف عليهم<sup>(٤)</sup> .

(١) مصر الكلية الوطنية ٢٨ أكتوبر سنة ١٩٤٥ الحاماة ٢٧ رقم ٢٦٧ ص ٦٤٢ - ٢٦ فبراير سنة ١٩٥١ الحاماة ٣١ رقم ٥٠٨ ص ١٧٢٥ - مصر المختلة ٢٦ أبريل سنة ١٩٤٥ ص ٥٧٣ - وقضى بأن الحاجة التي تدخلت إرادة طالب الإخلاء في نشوئها لا تبرر الإخلاء ، فإذا طلق شخص زوجته وترك لها الثقة التي كان يستأجرها أصلاً ، ثم تزوج بامرأة ثانية ، فتركه باختياره مسكنه بعد الطلاق لمطلقته هو عمل إرادى من فعل المدعى نفسه ، فيكون هو بذاته الذى خلق حاجته إلى سكن يقيم فيه مع زوجته الجديدة ، ولا ترى المحكمة مع قيام هذه الظروف مبرراً لإخلاء المستأجر (مصر الكلية ٢٠ يناير سنة ١٩٦٠ دائرة ٥٢ قضية رقم ١٦٩٢ سنة ١٩٥٩) .

(٢) وقد قضى بأنه إذا ثبت أنه كان للمشتري سكن يؤويه ، ثم أغلته باختياره وأقام مؤقتاً عند أحد أقاربه امتداداً على أنه أصبح مالكا لعين المشتراة وأن من حقه السكن في ملكه ، فإن تلك الإقامة لا تصلح أساساً لضرورة ملجئة (مصر الكلية الوطنية ١٥ سبتمبر سنة ١٩٤٥ الحاماة ٢٧ رقم ٢٦٦ ص ٦٤٢) .

(٣) مصر الكلية الوطنية ١٤ أكتوبر سنة ١٩٤٥ الحاماة ٢٧ رقم ٢٧٠ ص ٦٤٢ .

(٤) استئناف مخطط ٢٠ ديسمبر سنة ١٩٤٥ م ٥٨ ص ٤٤ - وقضى كذلك بأنه لا يعتبر

وقضى أيضاً بأنه لا تعتبر ضرورة ملحة رغبة المالك في أن يسكن بعيداً عن أسرته الكثيرة العدد لينشد الملوء والراحة ، وليتعد عن ضوضاء الأولاد وجلبتهم<sup>(١)</sup>.

وجرى القضاء على أن اضطراب المالك أن يتخذ مسكناً بأجرة مرتفعة لا تتناسب مع موارده لا يعتبر ضرورة تلجته إلى طلب إخلاء مسكن مملوك له أجره بأجرة بخسة . ففي قضية كان المالك يقيم مع صهره ودب الخلاف بينهما ، فأتخذ مسكناً مؤقتاً بأجرة شهرية قدرها ٨,٥ جنيهات ، وهو مبلغ لا يحتمله مرتبه ومقداره ١٩ جنيهاً ، ومع ذلك رفضت المحكمة طلبه إخلاء شقة مملوكة له ليسكنها بدلاً من الشقة التي استأجرها بهذه الأجرة المرتفعة ، وقالت إن المدعى قد عمل لإزالة الضرورة بسكناه حالياً في شقة أخرى ، وهو لا ينمى على هذه الشقة علم صلاحيتها لاستمرار الإقامة فيها ، وإنما كل مانعها عليها أن أجرتها عالية وأن هذه الأجرة لا تستطيع حالته المالية تحملها ، وترى المحكمة أن هذا السبب ليس ضرورة من واجب القضاء العمل على إزالتها ، إذ أن غرض المشرع من إصدار القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ هو توفير السكن لمن ضاقت به السبل ، وليس العمل على تخفيف النفقات والاقتصاد فيها<sup>(٢)</sup> . وفي قضية أخرى حكم بأن إحالة الموظف إلى

---

ضرورة ملحة أن يريد المالك إخلاء شقة في منزله لإسكان ابنه الكبير حتى يشرف على إخوانه الصغار ( مصر الكلية ٥ مايو سنة ١٩٥٤ دائرة ١٣ قضية رقم ٥٩٢٦ سنة ١٩٥٣ ) . وانظر أيضاً مصر الكلية ٢٩ مارس سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ قضية رقم ٦٧٢ سنة ١٩٥٣ .

وفي قضية ذكر المؤجر أنه يتردد عليه أناس كثيرون من بلدته وتقضى بتفاديهم بضرورة إقامتهم لديه ، وهذا الطرف يدعو إلى وجوب تخصيص مسكن المستأجر مضيقة ، وقد رفضت المحكمة طلب الإخلاء لهذا السبب ، وقالت إن الاستثناء لا يتوسع فيه ويكون بقدره ، فلا يقبل من المدعى أن يطلب إلزام المدعى عليه بإخلاء مسكنه لكي يخصه لنفسه ، لأن تخفيف غير المؤجر والولد ، ولأن تخصيص مسكن لفيف وإن قصد به التوسعة فإنه لم يقصد به إل دفع حرج أو ضيق ، وبالتالي لا تكون هناك ضرورة ملحة ( مصر الكلية ٥ مايو سنة ١٩٥٤ دائرة ١٣ قضية رقم ٥٩٢٦ سنة ١٩٥٣ وهي القضية السابق الإشارة إليها في نفس هذا الماش ) . وقضى في نفس المعنى بأن استضافة تضيوف ليست ضرورة تبيح الإخلاء ، فإذا كان المدعى سوى الجنسية ويستضيف كثيراً من السعوديين الزائرين البلاد وقد ضاقت شقته عن استضافتهم ، فإن هذه لا يعتبر ضرورة تبيح طلب الإخلاء ( مصر الكلية ٥ مارس سنة ١٩٥٩ دائرة ١٣ قضية رقم ٤٧٦٤ سنة ١٩٥٨ ) .

( ١ ) مصر الكلية ٣٠ نوفمبر سنة ١٩٥٣ دائرة ١٢ قضية رقم ٣٥٢٩ سنة ١٩٥٣ .

( ٢ ) مصر الكلية ١١ أكتوبر سنة ١٩٥٣ دائرة ١٢ قضية رقم ١٤٠٥ سنة ١٩٥٣ -

وانظر أيضاً استئناف مخطط ١١ مارس سنة ١٩٤٣ م ٥٥ ص ١٠٥ .

المعاش ولو أنه ينقص موارده نقصاً قد يجعل عبء الأجرة التي يسكن بها قليل للوطأة عليه ، فإنه لا يعتبر ضرورة تتيح له طلب إخلاء ملكه ، لأن الحكمة التي توخاها المشرع من إصدار القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ هي توفير السكن لمن ضاقت به السبل ، وليس العمل على تخفيف النفقات والاقتصاد فيها<sup>(١)</sup> . وهذا القضاء محل للنظر ، إذ من الواضح أن الظروف التي تطرأ على المالك ويكون من شأنها أن تجعل الأجرة التي يدفعها في مسكنه الحالي أثقل من أن تحملها موارده هي ظروف ضرورة ، يكون عملاً معها إذا هو عمد إلى طلب إخلاء مسكن مملوك له ولا يلزم عليه إلا أجره بنحس ليسكن فيه . ونظير ذلك ما قضت به المادة ٢٧/٦٠ مدني من أنه إذا مات المستأجر ، جاز لورثته أن يطلبوا إنهاك العقد ، إذا أثبتوا أنه بسبب موت مورثهم أصبحت أعباء العقد أثقل من أن تحملها مواردهم . فإذا كان قصور موارد الشخص عن تحمل الأجرة قد اعتبره المشرع عذراً طارئاً يميز فسخ الإيجار قبل انقضاء مدته ، فما أولى بالقضاء أن يعتبره كذلك ضرورة ملجئة تجزئ الإخلاء وإنهاء الإيجار بعد انقضاء مدته<sup>(٢)</sup> .

**٦٧٥ - الضرورة الملجئة تقوم بالمؤجر :** رأينا أن الأوامر العسكرية ٣١٥ لسنة ١٩٤٢ و ٤٠٢ لسنة ١٩٤٣ و ٥٩٨ لسنة ١٩٤٥ تقضي بأن الضرورة الملجئة تقوم بالمالك . فالمالك وحده<sup>(٣)</sup> ، طبقاً لهذه التشريعات ، هو الذي كان يحق له طلب الإخلاء للضرورة الملجئة التي تقوم به هو<sup>(٤)</sup> ، ولولم يكن المؤجر<sup>(٥)</sup>

(١) مصر الكلية ١٠ نوفمبر سنة ١٩٥٦ دائرة ٤ قضية رقم ٢٥٥٦ سنة ١٩٥٦ - وانظر أيضاً مصر الكلية ١٧ يناير سنة ١٩٥٤ قضية رقم ٣٥٩٤ سنة ١٩٥٢ - ٢٢ فبراير سنة ١٩٥٤ قضية رقم ٣٦١٧ سنة ١٩٥٣ - ١٢ ديسمبر سنة ١٩٥٤ قضية رقم ٢١٨٧ سنة ١٩٥٤ - ٢٤ يناير سنة ١٩٥٥ قضية رقم ٤٣١٨ سنة ١٩٥٤ - ١٣ مارس سنة ١٩٥٥ قضية رقم ٢٨٦٧ سنة ١٩٥٤ - سليمان مرقس في إيجار الأياكن فقرة ٨٩ ص ٢٥١ - ص ٢٥٢ .

(٢) انظر هنا المني الإسكندرية المخططة ٢٠ يناير سنة ١٩٤٤ م ٥٦ ص ١٦١ - كامل محمد بدوي في قانون إيجار الأياكن فقرة ١٣٨ ص ١١٧ - عصام الدين حواس في قضاء الإيجارات ص ١٥٤ - ص ١٥٧ .

(٣) ولولم يكن مالكا وقت صدور الأمر العسكري ، بل انتقلت إليه الملكية بعد ذلك ( الإسكندرية المخططة ٢١ فبراير سنة ١٩٤٦ م ٥٨ ص ٥٧ ) .

(٤) مصر المخططة ٧ ديسمبر سنة ١٩٤٤ م ٥٧ ص ٦٥ - أول فبراير سنة ١٩٤٥ م ٥٧ ص ٧٢ - ٢١ يونيو سنة ١٩٤٥ م ٥٧ ص ١٨٤ - ١٣ نوفمبر سنة ١٩٤٥ م ٥٨ ص ٤٢ .

(٥) فيجوز لمشتري العين المؤجرة طلب الإخلاء ( استئناف مخطط ٢١ فبراير سنة ١٩٤٦ م ٥٨ ص ٥٧ ) .

للعين المطلوب إخلاؤها<sup>(١)</sup> . وعلى العكس من ذلك لم يكن للموثر طلب الإخلاء إذا لم يكن هو المالك للعين<sup>(٢)</sup> .

ثم صدر المرسوم بقانون رقم ١٤٠ لسنة ١٩٤٦ ، وتلاه قانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ، وبمقتضى كلا التشريعين بأن الضرورة الملجئة تقوم بالموثر . وليس المقصود من ذلك أن يحاز الموثر وحده طلب الإخلاء ، بل إن هذا جائز أيضاً للمالك كما هو جائز للموثر . وقد كان هذا الحق قبل ذلك مقصوراً على المالك وحده كما رأينا ، فأجيز بالتشريعين الأخيرين للموثر أيضاً<sup>(٣)</sup> ،

( ١ ) فإذا كانت ملكية العين شائعة بين عدة ملاك ، اشترط لقبول دعوى الإخلاء أن ترفع من أحدهم ، قبل العمل بالتفتين المدف المديد ، انضمام باقي الشركاء له وإقرارهم بإيه على السكن . أما إذا حصلت قسمة مهابة واختص أحدهم بالعين ، جاز لهذا رفع دعوى الإخلاء ولو لم يكن هو الموثر ( مصر الكلية الوطنية ١٣ أكتوبر سنة ١٩٤٥ المماة ٢٧ رقم ٢٦٠ ص ٦٤٠ ) .

( ٢ ) فلم يكن يجوز طلب الإخلاء من المستأجر الأصل الذي أبر من الباطن ( استئناف مخطط ١١ مارس سنة ١٩٤٢ م ٥٥ ص ١٠٤ - ٩ أبريل سنة ١٩٤٦ م ٥٨ ص ١٠٠ - مصر المخططة ٧ ديسمبر سنة ١٩٤٤ م ٥٧ ص ٦٥ - أول فبراير سنة ١٩٤٥ م ٥٧ ص ٧٢ - ٢١ يونيو سنة ١٩٤٥ م ٥٧ ص ١٨٤ ) . وانظر عكس ذلك وأنه يجوز للمستأجر الأصل الذي أبر من الباطن طلب الإخلاء : استئناف مخطط ٢٨ فبراير سنة ١٩٤٦ م ٥٨ ص ٥٩ .

ولم يكن يجوز لناظر الوقت ، ولو بانفهام كل المستحقين ، أن يطلب إخلاء العين الموقوفة ليسكنها هو أو ليسكنها أحد المستحقين ، لأن كلا من الناظر والمستحق ليس بمالك ( مصر الكلية الوطنية ٤ أكتوبر سنة ١٩٤٥ و ٤ نوفمبر سنة ١٩٤٥ و ١٠ نوفمبر سنة ١٩٤٥ و ١٩ يناير سنة ١٩٤٦ - أربعة أحكام - المماة ٢٧ رقم ٢٥٨ ص ٦٣٩ - استئناف مخطط ٢٢ أبريل سنة ١٩٤٧ م ٦٠ ص ١١ ) . ولم يكن يجوز للمارس القضاء أو الوكيل عن المالك في الإدانة طلب إخلاء العين ليسكنها المالك ، لأن كلا من المارس والوكيل ليس بمالك وإن كان هو الموثر ( الأحكام الأربعة السابق الإشارة إليها والمنشورة في المماة ٢٧ رقم ٢٥٨ ص ٦٣٩ ) .

( ٣ ) وقد جاء في المذكرة الإيضاحية المرسوم بقانون رقم ١٤٠ لسنة ١٩٤٦ ما يليه هذا النظر ، إذ تقول : « عدلت المادة الثالثة فأجيز للموثر - وقد كان النص القديم مقصوراً على المالك - أن يطلب إخراج المستأجر إذا قامت ضرورة تلجئه إلى شغل المكان بنفسه . وطه هذا التعديل الإنصاح له والتوسعة عليه في ظروف قد يشعر فيها بالمرح والضييق » . وقد توقفت هذه المسألة في الجمعية العامة لمجلس الدولة على الوجه الآتي : « أحد المستشارين : أرجو أن أوجه النظر إلى أن هذه المادة ( ٢ م ) إذ أجازت طلب الإخلاء قد نصت على المالك دون الموثر ، وكان هذا النص مثاراً لخلاف في دوائر القضاء ، فبعض رأى أن هذه الإجازة هي رخصة للمالك وحده ، وبعض رأى أنها تكون أيضاً للموثر من الباطن . فرفضاً لهذا التخالف أرى أن يعدل المراد صراحة .. مستشار آخر : إن إجازة الإخراج ترتبط بحق المنفعة ولا ترتبط بالملكية ، =

## وأصبح لكل من المؤجر غير المالك<sup>(١)</sup> والمالك غير المؤجر<sup>(٢)</sup> طلب

= وما دام الأمر كذلك فإن حرمان المؤجر من الباطن وهو صاحب حق المنفعة طول مدة الإجازة من هذه الإجازة يكون تحكماً لا محل له - وقد اختلفت الجمعية أن هذه الإجازة تكون للمالك والمؤجر من الباطن ، ولذلك رأيت أن يستأنس عن لفظة ( المالك ) بلفظة ( المؤجر ) لتشمل الاثنين .

( ١ ) مصر الكلية ١٠ ديسمبر سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ رقم ٢٤٨١ سنة ١٩٥٤ - ١٢ مارس سنة ١٩٥٩ دائرة ١٣ رقم ١٩ سنة ١٩٥٩ - فيجوز طلب الإخلاء من المستأجر الأصل إذا أجرة من الباطن ، وقد نص على ذلك صراحة في الأعمال التشريعية كما رأينا ( انظر الماش السابق - وانظر عكس ذلك وأنه لا يجوز للمستأجر الأصل طلب إخلاء المستأجر من الباطن مصر الكلية ١٧ يونيو سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ قضية رقم ٣١٤٨ سنة ١٩٥٣ ) . ويجوز كذلك لناظر الوقت ، قبل حل الوقت الأهل ، أن يطلب الإخلاء لحاجة الشخصية إذا كان هو المستحق الوحيد ، لأن القانون إنما أجاز المؤجر غير المالك حق الإخلاء إذا كان هو صاحب حق المنفعة كما هي الحال في المستأجر الأصل إذا أجرة من الباطن ، فحق يجوز لناظر الوقت أن يطلب الإخلاء يجب أن يكون هو صاحب حق المنفعة بأن يكون المستحق الوحيد . فإذا كان الوقت مستحقون متددون ، جاز لناظر الوقت طلب الإخلاء لحاجة هؤلاء المستحقين أو لحاجة أحدهم إذا اتفقوا على ذلك ( قارن سليمان مرقس في إيجار الأماكن بقرة ٨٦ ص ٢٤١ هامش ٢ ) . أما المستحق نفسه فلا يجوز له رفع دعوى الإخلاء وإن كان هو المستحق الوحيد ، لأنه ليس بمؤجر ولا مالك ، ولكن يجوز له أن يطلب من ناظر الوقت أن يرفع دعوى الإخلاء ولناظر تقدير هذا الطلب ( انظر في هذا المعنى سليمان مرقس في إيجار الأماكن بقرة ٨٦ ص ٢٤١ هامش ٢ - وقارن مصر المظلة ٢٢ أبريل سنة ١٩٤٧ م ٦٠ ص ١١ ) .

( ٢ ) مصر الكلية الوطنية ٩ أكتوبر سنة ١٩٤٨ الحامدة ٢٨ رقم ٤٤٨ ص ١٠٧٨ - ٨ أكتوبر سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ قضية رقم ٧٠٧ سنة ١٩٥٣ - ٢٧ يونيو سنة ١٩٥٧ دائرة ١٣ قضية رقم ١٧٥١ سنة ١٩٥٧ - وقد يكون المالك غير المؤجر مشترطاً للعين المؤجرة ، أو مستحقاً في وقف أهل حل بحكم القانون . ويجوز لشترى العين المؤجرة أن يطلب الإخلاء حتى قبل أن يسجل عقد شرائه ( مصر الكلية أول مارس سنة ١٩٥٤ دائرة ١٢ قضية رقم ٤٣٤١ سنة ١٩٥٣ ) . كما يجوز للمستحق في الوقف ذلك حتى قبل أن يشهر حل الوقت ( مصر الكلية ٢٧ يونيو سنة ١٩٥٣ دائرة ٤ قضية رقم ٢٤٦٦ سنة ١٩٥٢ ) ، والشفيع قبل أن يسجل حكم الشفعة ( مصر الكلية دائرة ١٢ قضية رقم ٢٦ سنة ١٩٥٢ والحكم منشور في كامل عهد بدوى في قانون إيجار الأماكن ص ١٢٠ ) . ذلك لأن هؤلاء جميعاً لم يتصرف في المنفعة ، بخلاف المالك في عدم العين لإعادة بنائها فيجب أن يكون له التصرف في الملك ولذلك وجب التسجيل ( انظر آنفاً بقرة ٦٦٤ في الماش ) .

أما إذا كانت العين موضوعة تحت الحراسة ، فإن المالك لا يجوز له طلب الإخلاء إلا بموافقة الحارس ، ويجوز للحارس طلب الإخلاء بناء على حاجة المالك . وقد قضى في هذا المعنى بأن « الحراسة تسلب الملاك حتى إدارة أملاكهم .. ويصبح الحارس مطلق التصرف في طريقة استغلالها حسبما حدده له حكم الحراسة وكما تقتضيه نصوص القانون ، وليس للمالك حق سكناها أو الانتفاع بها أو تأجيرها أو استئجارها إلا بموافقة الحارس ، فلكيتم بمعدودة ينقصها حتى الانتفاع =

الإخلاء ، ومن باب أولى للمؤجر المالك<sup>(١)</sup> .

والمهم أن يكون أى من المؤجر أو المالك يملك التصرف في الانتفاع بالعين<sup>(٢)</sup> .  
فلن كان طالب الإخلاء هو المؤجر ، وجب أن يملك الانتفاع بالعين كأن يكون  
مستأجراً أصلياً أجرة من الباطن . وإن كان طالب الإخلاء هو المالك ، وجب  
أيضاً أن يملك الانتفاع بالعين كأن يكون مشترى للعين المؤجرة . وعلى ذلك  
إذا كانت العين المطلوب إخلاؤها مملوكة لعدة ملاك على الشيوع ، فالذين  
يملكون حتى التصرف في الانتفاع بها ، أى في إدارتها ، هم الشركاء الذين  
يملكون أغلبية الأنصبة بحسب أحكام التقنين المدني الجديد ( م ١/٨٢٨ مدني ) .  
وهؤلاء هم أيضاً الذين يستطيعون طلب الإخلاء - لأن هذا الطلب يعتبر من  
أعمال الإدارة - لحاجتهم أو حاجة أحدهم لشغل العين ، سواء كان المؤجر  
هم جميعاً أو أغليبتهم أو واحد منهم فقط . فإذا كان المؤجر واحداً منهم ، جاز  
له طلب الإخلاء لحاجته أو لحاجة غيره من الشركاء أو لحاجتهم جميعاً . أما إذا  
كان المؤجر عدة من الشركاء ، لم يميز لأحد منهم طلب الإخلاء إلا إذا كان  
يملك أغلبية الأنصبة أو بموافقة عدد من الشركاء يملكون معه أغلبية الأنصبة ،  
ويطلب الإخلاء لحاجته أو لحاجة غيره من الشركاء أو لحاجتهم جميعاً<sup>(٣)</sup> . وإذا

---

= الذى سلب منهم ووضع في يد الخارص ليصله تحت رقابتهم ورقاية القانون .. فليس للمالك أن  
يجبروا الخارص . . . على قبولهم كمتقنين للعين الموضوعة تحت الحراسة ، شأنهم في ذلك شأن  
الأجانب عن الملك سواء بسواء ( مصر الكلية الوطنية ٢٥ ديسمبر سنة ١٩٤٨ المماثلة ٢٨  
رقم ٤٥٢ ص ١٠٨٤ ) .

( ١ ) حتى لو كان المؤجر المالك امرأة متزوجة ، ولا يصح الاعتراض عليها بأن زوجها  
هو المسئول شرعاً من إيجاد سكن لها ، فهذا حقها قبل زوجها لما أن مطالبة به إن شئت ،  
ولها أن تحتل مكاناً لسكنائها مع زوجها فيه ( مصر الكلية ٧ ديسمبر سنة ١٩٥٢ دائرة ١٢  
قضية رقم ٣٩١٧ سنة ١٩٥٢ ) . كذلك يجوز للمؤجر المالك طلب إخلاء المستأجر من الباطن  
لضرورة الملجئة ( استئناف غنطط ١١ مارس سنة ١٩٤٣ م ٥٥ ص ١٠٥ ) .

( ٢ ) قرب محمد لييب شطب فقرة ٤١٦ ص ٤٥٧ .

( ٣ ) وقد قضى بأن الأمر العسكري رقم ٥٩٨ قد جيل رخصة الإخلاء بسبب الضرورة  
الملجئة مقصورة على مالك المكان المد السكنى ، غير أنه لما انتهت الحرب وعلوت حركة القبلة  
سيرها ، توسع المشرع في منح هذه الرخصة ، فلم تعد مقصورة على المالك بل أصبحت جائزة  
لكل مؤجر . والمشرع عدل عن إسناد هذا الحق للمالك وأسندته إلى المؤجر ، لا ليرحم المالك  
منه ، بل ليضيف أيضاً المؤجر غير المالك كالشريك الذى يؤجر المال للشارع كله . وللقول =

لم يطلب هو الإخلاء ، جاز لغيره من الشركاء إذا كانوا يملكون أغلبية الأنصبة طلب الإخلاء لحاجة أى منهم أو لحاجتهم جميعاً . وإذا كان المؤجر هم جميع الشركاء ، جاز مع ذلك لعدد منهم يملكون أغلبية الأنصبة طلب الإخلاء ، لأن هذه الأغلبية تكفى في أعمال الإدارة وطلب الإخلاء يدخل في هذه الأعمال . ويستوى في ذلك أن يكون عقد الإيجار المطلوب إنهاؤه صادراً في عهد التفتين الملتقى الجديد أو في عهد التفتين الملتقى القديم ، ما دام طلب الإخلاء قد وجه في عهد التفتين الملتقى الجديد إذ أن أحكام هذا التفتين هي التي تسرى على الطلب في هذه الحالة (١) .

= يشير ذلك يؤدي إلى سلب هذا الحق من المالك والاعتراف به المستأجر الذي يؤجر من باطنه ، الأمر الذي يخالف روح التشريع وقصد المشرع . وبذلك فإنه يجوز للشريك على الشيوع أن يستعمل وحده هذه الرخصة إذا كان عقد الإيجار صادراً منه وحده ، أو أن يستعمله أى شريك المؤجر بموافقة المؤجر وحده دون حاجة إلى موافقة غيره من الشركاء ، وقد أجازت المادة ٨٢٨ ملق الشركاء الذين يملكون أغلبية الأنصبة إبرام أعمال الإدارة دون موافقة مالكي الأقلية . ولما كانت المدعية ليست مؤجرة لكامل عين النزاع ولا تملك أغلبية الأنصبة ، فليس لها الحق في إقامة الدعوى بطلب الإخلاء لفرضه دون أن يشترك معها باقي الملاك ( مصر الكلية ١٩ يونيو سنة ١٩٦١ دائرة ثانية إيجارات قضية رقم ٢٤٢٠ سنة ١٩٦١ ) - وفي دعوى إخلاء لفرضه أقامها مالك مشتاق له ٤ قرارات في العقار واختصم فيها باقي الملاك ، حكمت المحكمة بعدم قبول الدعوى لرفضها من مالك ليس له الأغلبية في المكان المؤجر ، ولم يكن هو المؤجر ، كما أن أصحاب الأغلبية لم يكونوا مدعين مع الدعوى . ولا يشير من هذا الرأي إقامة الدعوى على باقي الملاك لأنهم مدعى عليهم وليسوا مدعين ، ويتعين لقبول الدعوى أن تقام من المؤجر صاحب الفرضه لأغلبية الملاك ، ولا يتغير وجه الرأي إذا قدم المدعى إقراراً من باقي الملاك بموافقتهم على الإخلاء . ولهذا قضت المحكمة بعدم قبول الدعوى لرفضها من غير ذي كامل صفة ( مصر الكلية ١١ ديسمبر سنة ١٩٦١ دائرة ثانية إيجارات قضية رقم ٤٦٥١ سنة ١٩٦١ ) - ويلاحظ أن المحكمة هنا لا تتكى بإقرار ببقية الملاك بموافقتهم على الإخلاء ، بل تتطلب أن تكون الأغلبية عظمى في دعوى الإخلاء بصفتهم مدعين لا مدعى عليهم - وحتى ثبت أن دعوى الإخلاء لفرضه المرفوعة من المحارس التقضائي قد رفضت من مالك على الشيوع يملك نصيباً يزيد على النصف في المنزل ( وهو المحارس التقضائي ) فيكون له حق إدارة المال الشائع طبقاً للقاعدة ١/٨٢٨ ملق ، فإن التفتيه بالإخلاء يكون قد صدر عن يملكه وتكون الدعوى قد رفضت من ذي صفة ( مصر الكلية ٩ ديسمبر سنة ١٩٥٩ دائرة ٥٢ رقم ١٣٦٨ سنة ١٩٥٩ ) . وقد قضى أيضاً بأنه ليس للمالك على الشيوع إن لم يكن مؤجراً أن ينفرد بطلب الإخلاء لفرضه مادام لا يملك أغلبية حصص المكان المطلوب إخلاءه ، بل يتعين أن يطلب ذلك كل الملاك أو على أقل تقدير أصحاب غالبية الحصص ( مصر الكلية ١٢ فبراير سنة ١٩٥٩ دائرة ١٣ قضية رقم ١٦١٩ سنة ١٩٥٨ - ٢٦ فبراير سنة ١٩٥٩ دائرة ١٣ رقم ٢٤٦٤ سنة ١٩٥٨ ) .

( ١ ) وقد قضى بأن التفتين الملتقى الجديد قد وضع نظاماً جديداً لتسهيل إدارة المال الشائع -



- بما في ذلك تأجيله ، فأجازت المادة ٨٢٨ الشركاء الذين يملكون أغلبية الأنصبة إبرام أعمال الإدارة دون موافقة مالكي الأقلية ، وحسب التشريع في هذا النظام هو تسهيل إدارة المال الشائع . وعلى ذلك فطلب الإخلاء الفروقة وفقاً للتشريع الاستثنائي يجب أن يكتفى فيه أيضاً برضاء عدد من الشركاء يملكون وقت تقديمه أغلبية الأنصبة . ولا يعترض على ذلك بأن التشريع الاستثنائي إنما يحول هذه الرخصة المؤجر ، وأن هذه الصفة لا تثبت في تأجيل الملك الشائع إلا لمجموع الشركاء فلا بد من اجتماعهم لاستعمالها ، إذ أن هذا الاعتراض مردود بأنه وإن كانت صفة المؤجر ثابتة حتى لمجموع الشركاء ، فإن التفتين للمنفى قد أناب في إدارة المال الشائع ، وبالتالي في استعمال حقوق المؤجر ، الشركاء ذوي أغلبية الأنصبة عن ذوي الأقلية ، فلا محل لتوقف استعمال رخصة الإخلاء الفروقة على رضاه جميع الشركاء ما دامت هناك أغلبية تطلب استعمال هذه الرخصة . ولا يختلف هذا الحكم حتى بالنسبة إلى عقود الإيجار التي صدرت من جميع الشركاء سواء في ظل التفتين للمنفى أو الجعدي ، لأن إبرام العقد من الجميع لا يستلزم أن يكون تجديده أو إنجازه أو فسخه في ظل التفتين الجديد من الجميع ، مادام التفتين الجديد قد أقام ذوي أغلبية الأنصبة نائبين عن ذوي الأقلية ( مصر الكلية ١٤ مارس سنة ١٩٥٧ دائرة ١٣ قضية رقم ٢١٦١ سنة ١٩٥٦ ) . وانظر أيضاً مصر الكلية ٩ فبراير سنة ١٩٥٧ دائرة ٤ قضية رقم ٤٩٣٥ سنة ١٩٥٥ - ١٦ يونيو سنة ١٩٥٧ دائرة ١٢ قضية رقم ١٣٢٤ سنة ١٩٥٧ - ٥ أبريل سنة ١٩٥٨ دائرة ٤ قضية رقم ٢٧٨٨ سنة ١٩٥٧ .

وانظر عكس ذلك الإسكندرية الكلية ٣٠ ديسمبر سنة ١٩٥٠ التشريع والقضاء ٤ - ٣ رقم ١٦ ص ٥٥ : وقد قضت بأن الشريك على الشروع يجب عليه إشراك بقية الشركاء في رفع دعوى الإخلاء وإلا كانت الدعوى مرفوعة من غير ذي كامل صفة ، ولا يؤثر في هذا ما نصت عليه المادة ٨٢٨ منفى لأن طلب الإخلاء ليس من أعمال الإدارة المعتادة ، ويفرض أنه منها فإن الفقرة ٣ من المادة ٨٢٨ منفى ينصها على أنه إذا تولى أحد الشركاء الإدارة دون اعتراض من الباقين عدوكياً عنهم أفادت بمفهوم المخالفة أنه إذا حصل اعتراض من الشركاء . أو من أحدهم على أي عمل من أعمال الإدارة لا يعتبر الشريك أو الشركاء الذين قاموا به وكلاء عن المعترضين . ويؤخذ على هذا الحكم أنه من الواضح أن طلب الإخلاء عمل من أعمال الإدارة المعتادة بالمقابلة لأعمال الإدارة غير المعتادة المنصوص عليها في المادة ٨٢٩ منفى ، وأنه من الواضح أيضاً أن محل اعتراض بقية الشركاء إنما يكون إذا تولى أحد الشركاء الإدارة دون أن يكون مالكا لأغلبية الأنصبة ، أما إذا ملك هذه الأغلبية أو تولى الإدارة من يملكها ، فأعمال الإدارة التي تصدر منه أو منهم تكون ملزمة للأقلية بصريح نص الفقرة الأولى من المادة ٨٢٨ منفى ( انظر في هذا المعنى سليمان مرقس في إيجار الأماكن ققرة ٨٧ ص ٢٤٦ هامش ١ ) . ولكن إذا اختص أحد الشريكين الشريك الآخر ، وتغيب هذا ولم يصدر منه ما يدل على عدم الموافقة ، قبلت دعوى الإخلاء ( مصر الكلية ١٧ أبريل سنة ١٩٥٥ دائرة ١٢ قضية رقم ٧٥٧ سنة ١٩٥٥ ) .

أما في عهد التفتين للمنفى القديم ، حيث كان لا يوجد نص على أن الشركاء الذين يملكون أغلبية الأنصبة لهم حق الإدارة المعتادة ، فإنه إذا صدرت الإجابة من جميع الشركاء لم يجوز طلب الإخلاء إلا منهم جميعاً ولو كان السكن مطلوباً لأحدهم ( الإسكندرية الكلية ٣٠ ديسمبر سنة ١٩٥٠ التشريع والقضاء ٤ - ٢ رقم ١٦ ص ٥٥ - مصر الكلية ١٨ فبراير سنة ١٩٥١ -

### ٦٧٦- (٣) شغل المؤجر للملك بنفسه أو بأحد أولاده : يقول النص كما

رأينا : . . . يجوز للمؤجر . . . أن ينه على المستأجر بالإخلاء في نهاية المدة إذا كانت هناك ضرورة تلجئه لشغل المكان بنفسه أو بأحد أولاده . . . وقد رأينا أن التشريعات الاستثنائية قد تفاوتت في تعيين مَنْ ، غير المؤجر ، تقوم به الضرورة الملجئة . فأكثرها تساهلا بالنسبة إلى المالك كان الأمر العسكري رقم ٣١٥ لسنة ١٩٤٢ ، اذ نص على الحاجة الحقيقية التي تقوم بالمالك ووالديه وأولاده . ثم تلى ذلك الأمران العسكريان رقم ٤٠٢ لسنة ١٩٤٣ ورقم ٥٩٨ لسنة ١٩٤٥ فكانا أكثر التشريعات تشلدا ، إذ قصرا الضرورة القصوى على المالك وحده . ثم جاء المرسوم بقانون رقم ١٤٠ لسنة ١٩٤٦ فعاد بالنسبة إلى المؤجر إلى التساهل الأول ، ونص على الضرورة الملجئة التي تقوم بالمؤجر ووالديه

= المادحة ٣١ رقم ٤٠٧ ص ١٤١٦ ) . فإذا طلب الإخلاء بعض الشركاء دون بعض ، جاز للمستأجر أن يدفع بعدم قبول الدعوى لرفضها من غير ذي كمال صفة ، فإذا نزل من هذا الدفع لم يعد يجوز له أن يعود إليه (الإسكندرية الكلية ٢٥ مارس سنة ١٩٥٠ اقتصرح ولقضاء ٣ رقم ١٤٤ ص ٤٩٩) . ويسطيع المستأجر إذا اشترى حصة أحد الشركاء أن يطل الإجماع على طلب الإخلاء ، ما لم يأخذ باقي الشركاء الحصة منه بالشفعة . وبمجرد صدور الحكم النهائي بالشفعة ضد المستأجر المشتري لحصة أحد الشركاء يسله صفة المالك للشريك ولو لم يكن الشفيع قد سجل حكم الشفعة - فلا يملك المستأجر في هذه الحالة أن يمنع إجماع الشركاء على طلب الإخلاء (مصر الكلية ٢٧ مايو سنة ١٩٥٣ قضية رقم ٢٦ سنة ١٩٥٢) . أما إذا صدرت الإجارة من بعض الشركاء ، فإيهم في عهد التفتين المدف القديم لا يستطيعون طلب الإخلاء حتى لو كانوا يملكون أغلبية الأنصبة ، بل يجب أن يجمع للشركاء على طلب الإخلاء . ولا يتراض على هذا الرأي بأن المؤجر من هؤلاء الشركاء يستطيع طلب الإخلاء لأن تشريعي سنة ١٩٤٦ وسنة ١٩٤٧ أجازا للمؤجر هذا الطلب ، فقد قلنا أن المؤجر الذي يستطيع طلب الإخلاء هو المؤجر الذي يستطيع التصرف في الانتفاع بالعين ، ولا يملك التصرف في الانتفاع بالعين بحسب أحكام التفتين المدف القديم إلا الشركاء مجتمعين ، وإذا كان أحد الشركاء هو الذي انفرد بالإيجار فإن هذا الإيجار لم يمس في حق الباقي إلا بموافقتهم (انظر عكس ذلك سليمان مرقس في إيجار الأماكن فترة ٨٧ ص ٢٤٤ - مصر الكلية ٢٥ يونيو سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ قضية رقم ٤٩٥٨ سنة ١٩٥٢ - ٢٧ مارس سنة ١٩٥٥ دائرة ١٩ قضية رقم ٤٩٣٧ سنة ١٩٥٤) . ومهما يكن من أمر ، فإنه إذا اختص أحد الشركاء في الشروع بالمكان المؤجر بموجب قسمة مهادنة ، جاز له وحده طلب الإخلاء لحاجته إلى المكان ولو لم يكن يملك أغلبية الأنصبة ، وهذا في عهد التفتين المدف الجديد وفي عهد التفتين المدف القديم على السواء. ذلك أن الشريك المؤجر في هذا القرض يملك حق التصرف في الانتفاع بالمكان بحكم قسمة المهادنة ، فيجاز له أن يستغل بطلب الإخلاء .

وأولاده . وتوسط قانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ، فنص على الضرورة الملجئة التي تقوم بالمؤجر وأولاده<sup>(١)</sup> . واستقر التشريع الاستثنائي على ذلك . ويستوى أن يكون الولد ابناً أو بنتاً<sup>(٢)</sup> ، وأن يكون الإخلاء بسبب زواجه أو بأى سبب آخر كأن يكون الولد دخل الجامعة مثلاً بعيداً عن والديه وأراد أبوه أو أمه إخلاء شقة في المدينة التي بها الجامعة ليسكنها . يستوى كذلك أن يكون الولد في كنف والديه أو يعيش مستقلاً عنهما ، وقد سبقت الإشارة

(١) وقد كان مجلس النواب يريد قصر الضرورة الملجئة على المؤجر وحده ( انظر التقرير الأول للجنة للتشؤون التشريعية بمجلس النواب ) . ولكن لجنة العدل بمجلس الشيوخ عدلت النص على الوجه الآتي : « إذا قامت ضرورة فُلجته إلى شغل المكان بنفسه أو بأحد أولاده في حالة الزواج بعد صدور هذا القانون » . وقالت في تقريرها الأول ما يأتي : « تنص المادة الثالثة من المرسوم بقانون رقم ١٤٠ لسنة ١٩٤٦ على جواز الإخلاء إذا قامت ضرورة للمؤجر لشغل المكان بنفسه أو بأحد والديه أو أولاده . وقد رأى مجلس النواب أن يقصر هذا الحق على المالك فقط دون أصوله أو فروعه ، غير أن اللجنة رأت أن من الظلم التفاح على المالك - وقد قیده القانون بعدة قيود كما تحمل كثيراً خلال السنوات الماضية - ألا تخفف عنه بعض هذه القيود ، وأجازت له طلب الإخلاء إذا أراد أن يشغل المكان بنفسه أو بأحد أولاده في حالة الزواج . ولا شك أنه تعديل عادل ، لأن كثيراً من المالك يزوجه بناتهن ولا يجهن لهم مسكناً مناسباً ، ويحصلون من أجل ذلك تضحيات مادية وأدبية لا يبرر لها . وفي مجلس الشيوخ دارت المناقشة حول هذا النص على الوجه الآتي : « أحد الشيوخ : المفهوم من هذا أن الأماكن شحيحة ، فلا تعتبر ضرورة إلا حيث يريد أحد الأولاد الزواج ، فلم قيدت بالزواج بعد صدور القانون ؟ يعني أن الذي تزوج قبل صدور القانون لا يستطيع أن يأخذ مسكناً في ملك أبيه ، والذي تزوج بعد صدور القانون في إمكانه ذلك ؟ أنا أقول : والمفروض في أساس هذا القانون أن المنازل شحيحة من سنة ١٩٤٠ ، وقد وقفت حركة البناء منذ هذا التاريخ ، فيجب أن يكون هذا القانون متشعباً مع ما كان متعباً بعد سنة ١٩٤٠ حتى ييسر القانون بروح واحدة ، ويكون الشرط : بعد أن شحت المساكن أو بعد سنة ١٩٤٠ - شيخ آخر : حتى شرط بعد سنة ١٩٤٠ لا يمكن . فلنفرض أن شخصاً زوج ابنة وكان يحتله بمفرده ، ثم أنجب أولاداً ، فلم لا يسكن في شقة بمفرده ؟ الشيخ الأول : أوفترض أنه اختلف مع أبيه - شيخ آخر : أوتزوج بأخرى . . شيخ آخر : إن المناقشة في هذا القانون غير مجدية الآن لأننا في وسط كله من طائفة الملاك . وأجلت الجلسة ، وأعيد المشروع إلى لجنة العدل لبحثه من جديد ، ولكن لجنة العدل ، بدلا من أن تقيّد النص ، توسعت فيه على الوجه الذي استقر في النص النهائي ، وقالت في تقريرها النهائي : « رأت اللجنة أن المالك أولى بملكه من الغير ، فيكون له أن يخرج المستأجر في نهاية المدة المتفق عليها في العقد أو المدة المحددة إذا أراد أن يشغل المثل بنفسه أو بأحد أولاده ، بشرط أن يشغل المثل في بحر شهر من تاريخ الإخلاء ، ويستمر ساكناً به مدة سنة على الأقل ، وذلك متناً من التسايل على إخراج المستأجر بقصد استغلال المثل » .

(٢) انظر آتياً فقرة ١٧٣ .

إلى ذلك<sup>(١)</sup>. ولكن النص مقصور على « الأولاد » فلا يجوز أن يمتد إلى غيرهم . ومن ثم لا يجوز أن يمتد إلى الوالدين ، ولا إلى الأحفاد ، ولا إلى الإخوة والأخوات ، ولا إلى غيرهم من الأقارب . ويبدو أنه إذا ثبت أن للولد ملكاً خاصاً يستطيع إخلاءه للضرورة الملجئة القائمة به ، لم يجوز لأحد الوالدين أن يخلى مكانا مملوكاً له لشغله بولده ، فإن الضرورة القائمة بالولد يستطيع سدها بإخلاء ملكه هو ، ومتى أمكن سدها على هذا الوجه لم تعد هناك ضرورة تقوم بالوالدين<sup>(٢)</sup> .

وبشروط النص أن تلجئ الضرورة المؤجر « لشغل المكان » . وقد جرى القضاء على أن المقصود بشغل المكان سكناه ، فيجب أن تقوم الضرورة إلى السكن دون غيره من الأغراض . فلا تقبل دعوى الإخلاء إذا كان الغرض منها إخلاء المستأجر من مسكنه لاستعماله مكتباً للمحاماة ، أو لإدارة عقارات المالك ، أو عيادة طبية ، أو مخزناً لوضع البضائع أو المنقولات المنزلية الزائدة على الحاجة ، أو لاستعماله لأي غرض آخر غير السكني . وقد قضى بأنه « ظاهر من روح قانون إيجار الأماكن ومن المذكرة التفسيرية الملحقة به أن المقصود بالإشغال في هذا المقام هو السكن ، بمعنى أنه إذا كان المقصود بطلب الإخلاء إنشاء مكتب تجاري أو عيادة طبية أو ما شاكلهما ، فإن مثل هذا الطلب يكون مجافياً لروح القانون ولما قصده المشرع من قصر طلب الإخلاء على الحالات التي يضطر فيها المؤجر لهذا الطلب لحاجته إلى السكني الشخصية »<sup>(٣)</sup> . ولكن

(١) انظر آنفاً فقرة ٦٧٣ .

(٢) انظر عكس ذلك سليمان مرقس في إيجار الأماكن فقرة ٨٩ ص ٢٥٣ : ويذهب إلى أنه يجوز الإخلاء « ولو كان الولد له ملك خاص يستطيع طلب إخلاءه غير ملك والده » . ويستشهد بالحكم الصادر من محكمة مصر الكلية ٣٠ يناير سنة ١٩٥٥ دائرة ١٢ قضية رقم ٣٦٤٣ سنة ١٩٥٤ ، وقد ذكر أن هذا الحكم جاء فيه « أن ما ذهب إليه المدعي عليه من أنه كان خليفاً بأم صاحب الضرورة أن تخلى لابنها شقة في ملكها الخاص بدلا من الملك المشترك ، فهذا ما لا شأن للمحكمة به ، ولم يتدخل المشرع في حرية المالك في اختيار أي شقة يملكها أو يهبها » . والحكم ، على هذا الوجه المذكور ، يجعل للأب حق إخلاء ملكها المشترك بدلا من ملكها الخاص ، ولم يعرض ملك خاص بالولد » .

(٣) مصر الكلية ٢١ يناير سنة ١٩٥١ المحاماة ٣١ رقم ٤٠٤ ص ١٤١٤ - وانظر أيضاً في هذا المعنى مصر الكلية ٤ نوفمبر سنة ١٩٤٦ المحاماة ٢٧ رقم ٣٦٢ ص ٦٤٠ - طنطا الكلية (هيئة استئنافية) ٢٠ يناير سنة ١٩٥٠ التشريع والقضاء ٤ - ٣ رقم ٥٥ ص ١٥٧ - مصر الكلية ١٣ فبراير سنة ١٩٥٥ دائرة ١٢ قضية رقم ٤٨٧ سنة ١٩٥٥ - ٢ يونيو سنة ١٩٥٦ -

هذا القضاء محل للنظر ، ولا تسعفه عبارة النص ، فهي تقول كما رأينا « شغل المكان » ، وشغل المكان كما يكون بسكنائه يكون كذلك باستعماله لأي غرض آخر غير السكنى . وإذا ساغ لنا أن نفسر عبارة « الأماكن المؤجرة للسكنى » في نفس المادة الثالثة بأنها أماكن قد تكون مؤجرة لغير السكنى <sup>(١)</sup> وذلك مع تقييد النص ، فكيف لا يسوغ لنا مع إطلاق النص أن نفسر « شغل المكان » بجواز أن يكون شغله لغير السكنى ! ولم يرد في الأعمال التحضيرية ، ولا في المذكرة التفسيرية ولا في غيرها من تقارير اللجان البرلمانية ومناقشات البرلمان ، على خلاف ما يقول الحكم ، إلا عبارة « شغل المكان » دون تخصيص بالسكن . وإذا كان المكان مؤجراً ليكون مكتباً لحام مثلاً ، فمن المسلم أنه يجوز للمؤجر إخلاؤه لسكنائه . فلم لا يجوز له إخلاؤه ليكون مكتباً له إذا لم يجد مكاناً آخر ، وليست حاجة المستأجر إلى المكتب بأشد من حاجة المؤجر له ، وكلاهما يريد به مكتباً ؟ وإذا جاز للمؤجر أن يخلّي المكان ليتخذ به مكتباً له لضرورة ملجئة ، فلم لا يجوز له أن يخلّي هذا المكان سواء كان مؤجراً لاستعماله مكتباً أو كان مؤجراً للسكنى ؟ والمهم هو أن يخلّي المؤجر المكان ليشغله — بالسكنى أو بغيرها — لأن يعيد تأجيره لمستأجر آخر بقصد استغلاله . وقد عرض مجلس الشيوخ ، أثناء نظر النص ، لحالة مماثلة ، هي أن يكون المؤجر معهداً أو مؤسسة خيرية وتلجئه الضرورة إلى استعمال المكان المؤجر في خدمة منشأته الخاصة ، أى في غرض آخر غير السكن . فاقترح أحد الشيوخ إضافة فقرة بهذا المعنى إلى المادة الثانية من القانون ، وقال في تبرير اقتراحه إن « المعتاد أن هناك جمعيات خيرية لها مباني ومنازل وأمكنة مؤجرة لأشخاص ، وهي تحتاج في كثير من الأحيان إلى التوسع في منشأتها ، كأن تكون هناك مباني مملوكة لها إلى جوار مستشفياتها وتريد ضمها إليه لتوسيعه ، وكأن يراد جعل المكان ملجئاً خيرياً ، وترى هذه الهيئة أنه من الملائم أن تستولى على المكان الخاص بها لاستعماله في هذا الغرض » . فأجاب رئيس لجنة العدل بمجلس الشيوخ : « هذه الحالة تنطبق عليها أحكام

— دائرة ٤ قضية رقم ١١١٠ سنة ١٩٥٦ — سليمان مرقس في إيجار الأماكن فقرة ٨٩ ص ٢٥١ — منصور مصطفى منصور فقرة ٢٣٣ ص ٥٩٥ — كابل محمد بدوي في قانون إيجار الأماكن فقرة ١١١ ص ٩٧ وقرة ١٤٨ ص ١٢٥ .  
(١) انظر آتياً فقرة ٦٦٩ .

المادة الثالثة التي تسمح للمالك بأن يئنه على المستأجر بالإخلاء إذ أراد شغل المكان بنفسه . فإذا جاز هذا للأفراد ، فإنه يجوز للشخص المعنوي لأنه مالك بهذه الصفة ، والجمعية الخيرية تعتبر شخصية معنوية . فرد الشيخ صاحب الاقتراح : « أوافق على هذا التفسير على أن يثبت في المضبطة » . فواضح إذن من هذه المناقشات أنه يجوز إخلاء مكان لاستعماله لغرض آخر غير السكني . وقد قضى بذلك فعلا بعض المحاكم <sup>(١)</sup> ،

(١) قد قضت محكمة بنها الكلية بأن « نص الفقرة الأولى من المادة الثالثة من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ لم يشترط طلب الإخلاء أن تكون الضرورة الملجئة هي حاجة المؤجر إلى السكن دون غيره من الأغراض ، لأن المشرع لو اتجه قصد إلى السكن وحده لجعل النص مقصوراً عليه صراحة دون غيره . فبارة » شغل المكان بنفسه » الواردة في الفقرة المذكورة لا تنفي ، سواء من الناحية القنوية أو من الناحية القانونية ، السكن وحده ، بل تنفي أن يكون للمؤجر هو دون غيره الذي يشغل المكان على نحو أو غيره . والمهم في هذا الصدد ، حسبما بين من المناقشات البرلمانية وحكمة التشريع ، ألا يكون قصد المؤجر متجهاً إلى إعادة تأجير المكان إلى مستأجر آخر ، إذ تنفي في هذه الحالة شعبة الاستئثار أو الكيد للمستأجر في جانب المؤجر ، وهو ما يهدف التشريع إلى حمايته من ، في الوقت الذي يسلم فيه دائماً بتغليب مصلحة المؤجر على مصلحة المستأجر إذا ما تمارست المصلحتان ، تأليفاً على ما تقتضيه العلاقة من أن المالك أولى بملكه من الغريب إذا ثبتت حاجته القصوى لأن يشغل المكان بنفسه . وعلى ذلك فليس حتماً دائماً أن يرفض طلب المؤجر الإخلاء ، إذا كان يرى إلى تخصيص المكان المطلوب إخلاءه لمكتب تجاري أو عيادة طبية أو مكتب عام وما شاكل ذلك . وإنما الأمر كله يرجع إلى تقدير المحكمة لظروف كل حالة على حدة ، على أن يدخل إلى اعتبارها مدى حاجة المؤجر إلى هذا المكان ومدى قيام الضرورة التي تلجئه إلى طلب شغل المكان بنفسه على التخصيص الذي يبغيه . وليس أدل على سلامة هذا التفسير من أن المشرع ، حتى حين أشار صراحة في صدر المادة الثالثة إلى الأماكن المؤجرة لسكنى وحددها على هذا النحو الواضح وهو بصدد تعيين الأماكن التي يجوز إخلائها للضرورة ، لم يحرم الدلالة الواضحة لهذا اللفظ ، فاستثنى منها أماكن معينة مفروغاً بدها أنها ليست مؤجرة لسكنى ، وهي تلك التي تشغلها مصالح حكومية أو مجالس المهرجانات أو المجالس البلدية أو القنوية . وقد كان المشرع في غنى عن هذا البيان لو كان يقصد الوقوف عند حدود المعنى الظاهر لعبارة الأماكن المدة لسكنى . وهذا ما حدا بكل باحث إلى تقرير أن الأماكن التي يجوز طلب إخلائها بسبب الضرورة الملجئة ليست قاصرة على الأماكن المؤجرة لسكنى ، بل يصح أن تشمل عيادة طبيب أو مكتب عام أو متجر أو مغزناً . فإذا ما تقرر ذلك ، أصبح لازماً التسوية في الحكم في هذا الصدد بين الغرض المخصص له المكان المطلوب إخلاءه وبين الغرض الجديد الذي يريد المؤجر أن يخصه له بعد إخلائه وعندما يتم له شغله بنفسه من حيث علم قصره على غرض السكن . إذ من غير المتساوغ عقلاً إباحة التوسع في التفسير على الرغم من تحديد النص ، ثم التضييق في التفسير عند تمييزه ، فلا تخصيص بلا تخصيص . يضاف -

وأخذ به بعض الفقهاء<sup>(١)</sup>.

٦٧٧ - (٤) جواز نزول المؤجر مقرراً عن هذا الحق : وظاهر أنه إذا قامت الضرورة الملجئة وجاز للمؤجر طلب الإخلاء ، كان له أن يستعمل هذا الحق أو ألا يستعمله ، فهو حق له يستطيع النزول عنه إذا شاء . وليس جواز النزول عن الحق مقصوراً على ما بعد قيام الضرورة وثبوت الحق ، بل يجوز أيضاً للمؤجر ، قبل قيام الضرورة وقبل ثبوت الحق له ، أن ينزل مقدماً عن طلب الإخلاء في حالة قيام الضرورة الملجئة . ويكون نزوله هذا صحيحاً ملزماً له ، فلا يجوز بعد النزول أن يطلب الإخلاء إذا قامت به ضرورة ملجئة . ولا يصح له أن يحتج بأن أحكام التشريع الاستثنائي من النظام العام لا يجوز الاتفاق على ما يخالفها ، وأن حكماً من هذه الأحكام هو جواز طلب الإخلاء للضرورة الملجئة فلا يجوز الاتفاق على ما يخالفه . لا يجوز له أن يحتج بذلك ، لأن أحكام التشريع الاستثنائي التي هي من النظام العام هي الأحكام التي تهدف إلى حماية المستأجر . أما تلك التي تهدف إلى حماية المؤجر ، وطلب الإخلاء للضرورة الملجئة

= إلى ما تقدم أنه يبين من الاطلاع على مناقشات مجلس الشيوخ أنه رفض اقتراحاً بإضافة فقرة جديدة إلى المادة الثانية تميز الإخلاء إذا كان صاحب السكن المؤجر مهبطاً أو مؤسسة خيرية وقصد استعمال المكان المؤجر في خدمة مشأته الخاصة ، وذلك لأن نص المادة الثالثة تشمل هذه الحالة . وهذه المناقشة تدل بوضوح على أن المشرع لم يقصد اشتراط سكن المؤجر في المكاتب المطلوبة إخلاء في حالة الضرورة طبقاً للمادة الثالثة ، لأن المعاهد والمؤسسات الخيرية وكل شخصية معنوية لا تشغل الأمانة السكنى ، وإنما تعدا لتكون معاهد أو مدارس أو مستشفيات . فإذا كانت واقعة الدعوى أن المدعى يلزم بالفعل منذ سنة ١٩٤٧ مدرسة لبنات تشغل الطالبين الأول والثالث من المنزل المملوك له ، وأن المدعى عليه يشغل الطالب الثاني ، وأن المدعى يهدف من دعواه إلى إخلاء هذا الطالب للتوسع في المدرسة بإضافة حجرات أخرى إليها بناء على طلب وزارة التربية والتعليم بوصفها الجهة الحكومية العليا المشرفة على جميع المؤسسات التعليمية ، فإن طلب الإخلاء على هذا النحو يكون له ما يبرره ، جدير بالاستجابة إليه ، استناداً إلى توافر الضرورة التي تتمثل في التوسع في معهد على يؤدي رسالة سامية هي أقرب إل الخير منها إلى طلب الكسب المادي ، ويسمى تحقيقها على مصلحة المدعى عليه في البقاء في مسكنه الحال . (بها الكلية ٣ أكتوبر سنة ١٩٥٥ المادة ٣٧ رقم ١١٤ ص ٢١٢) .

(١) محمد لييب شنب فقرة ٤١٥ ص ٤٥٢ - ص ٤٥٣ (ولكنه لا يميز لماك الفقه يريد أن يشغل المكان لنير السكنى إخلاء هذا المكان إذا كان مؤجراً للسكنى ، ومن ثم يميز إخلاء إذا كان مؤجراً لنير السكنى ، فيخل المؤجر مكتباً ليتخذ مكتباً هو أيضاً : فقرة ٤١٥ ص ٤٥٣) .

واحد منها ، فليست من النظام العام . وقد أعطى المشرع هذا الحق للمؤجر للتوسعة عليه ، في مقابل القيود الكثيرة التي فرضها عليه لمصلحة المستأجر . فإذا هو أراد النزول عن هذه التوسعة ، فهذا شأنه . ومن ثم يجوز في عقد الإيجار ، أو في اتفاق لاحق ، أن يشترط المستأجر على المؤجر ألا يطلب إخلاء المكان حتى لو قامت ضرورة تلجئه إلى ذلك . ويكون هذا الاتفاق صحيحاً ملزماً للمؤجر <sup>(١)</sup> .

٦٧٨ - ب . إجراءات طلب الإخلاء : رسم القانون لطلب الإخلاء إجراءات مفصلة تمر على مراحل ثلاث كالمراحل التي رأيناها في طلب الإخلاء لعلم وفاء المستأجر بالأجرة <sup>(٢)</sup> : ( المرحلة الأولى ) التنبيه على المستأجر بالإخلاء . ( المرحلة الثانية ) انقضاء مهلة معينة للإخلاء بعد هذا التنبيه . ( المرحلة الثالثة ) رفع دعوى الإخلاء أو دعوى الطرد بحسب الأحوال .

٦٧٩ - المرحلة الأولى - التنبيه على المستأجر بالإخلاء : تنص الفقرة الأولى من المادة الثالثة من قانون إيجار الأماكن بأن ينبه المؤجر على المستأجر بالإخلاء . . ويجوز أن يكون التنبيه بكتاب مسجل مصحوب بعلم وصول . . والتنبيه على المستأجر بالإخلاء هو أول مراحل الإجراءات . ويعتبر هذا التنبيه شرطاً أساسياً لقبول دعوى الإخلاء ، فإذا لم يستوف حكم بعدم قبول الدعوى <sup>(٣)</sup> .

( ١ ) مصر الكلية ٢٢ أبريل سنة ١٩٥١ الحاماة ٣١ رقم ٥١١ ص ١٧٢٦ - ١٧ فوفير سنة ١٩٥٧ دائرة ١٢ قضية رقم ٤٤٢٨ سنة ١٩٢٦ - سليمان مرقس في إيجار الأماكن فقرة ٨٨ - محمد كامل مرسى فقرة ٣٧٧ - محمد لييب شنب فقرة ٤٢٤ - ولكن هذا الالتزام ، وهو لصيق بشخص المؤجر ، لا ينتقل منه ، إذا باع العين ، إلى المشتري . فإذا قامت بالمشتري ضرورة ملجئة لشغل العين ، جاز له إخلاؤها بالرغم من أن المؤجر البائع كان قد قرئ من هذا الحق . وهذا كله ما لم يكن البائع قد أخطر المشتري بالتزامه ، فقبل هذا الأخير أن ينتقل إليه هذا الالتزام ( انظر في هذا المعنى كامل محمد بدوي في قانون إيجار الأماكن فقرة ١١٦ ) .

( ٢ ) انظر آنفاً فقرة ٦٤٠ .

( ٣ ) مصر الكلية ٢٧ فبراير سنة ١٩٥٤ دائرة ١٢ قضية رقم ١٦٠٧ سنة ١٩٥٣ - ١١ أبريل سنة ١٩٥٥ دائرة ١٢ قضية رقم ٩١٠ سنة ١٩٥٤ - ٢٩ يونيو سنة ١٩٥٥ دائرة ١٣ قضية رقم ٢٦١٦ سنة ١٩٥٢ - وقد قضى بأن الدعوى التي يرفضها المالك بطلب إخلاء المسكن المؤجر للضرورة القصوى لا تكون مقبولة إذا كان رضاها لم يسبقه تنبيه على المستأجر بالإخلاء بكتاب مسجل ، أو كان قد نبه عليه بذلك ولكن رضاها حصل قبل انقضاء خمسة عشر يوماً =



ويترتب على ذلك أنه لو كان التنبيه باطلا بطل مفعوله ، ووجبت إعادته ، وتكون العبرة بالتنبيه الجليد إذا كان صحيحاً في سريان المواعيد القانونية .  
والذي يوجه التنبيه بالإخلاء هو الموجر ولو لم يكن مالكا ، أو المالك ولو لم يكن موجراً ، وقد سبق بيان ذلك (١) .  
ويشترط أن تكون حالة الضرورة قائمة فعلا وقت حصول التنبيه بالإخلاء ، وإلا كان التنبيه باطلا (٢) ، وأن تستمر حالة الضرورة إلى وقت النطق بالحكم كما سبق القول (٣) .

= عل تلقى المستأجر كتاب التنبيه دون أن يصله منه خلافا رد بالرفض (مصر الكلية الوطنية ٢٢ سبتمبر سنة ١٩٤٥ المحاماة ٢٧ رقم ٢٥٩ ص ٦٤٠) . وانظر عكس ذلك إذ قضى بأن القانون لم يعلق قبول دعوى الإخلاء على حصول التنبيه ، وإنما استلزمه لإشعار المستأجر بحاجة الموجر إلى المكان المؤجر وحضه حل البحث عن سكن يلوى إليه بعد أن يترك المكان الذي يشغله في المهلة المنصوص عليها بالمادة الثالثة . وعلى هذا ذلك يكون أثر التنبيه قاصراً على التاريخ الذي تبدأ منه المهلة القانونية المنصوص عليها في المادة الثالثة ، بالإضافة إلى أنه يعتبر إعلاناً للمستأجر بأنه إذا لم يجب الموجر عن رأيه في الإخلاء في المدة القانونية المبينة بالمادة سالفة الذكر فإنه يكون في حل من رفع الدعوى بالإخلاء (مصر الكلية ٥ مايو سنة ١٩٥٤ دائرة ١٣ قضية رقم ٣٧٢٣ سنة ١٩٥٣) . وقضى أيضاً في نفس المثل بأن حصول التنبيه ليس من النظام العام ، ولا يترتب عليه عدم قبول الدعوى ، لأنه شرع لمصلحة المستأجر حتى إذا ما وافق على الإخلاء لا يشمل بمصاريف الدعوى في حالة تسلم المستأجر بالإخلاء ، وسريان المهلة المنصوص عليها بالمادة المشار إليها يكون من تاريخ رفع الدعوى على أساس أن إعلانها إلى المدعي عليه يقوم مقام التنبيه (مصر الكلية ٨ أكتوبر سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ قضية رقم ١٣٢٨ سنة ١٩٥٣) .

وظاهر أن النص صريح في وجوب التنبيه قبل رفع دعوى الإخلاء ، فقد رسم القانون إجراءات معينة لدعوى الإخلاء كفل بها حقوق كل من المستأجر والمؤجر ، ففى عدم مراعاتها إخلال بالضمانات التي أعطاه القانون لكل من الطرفين ، وفي مراعاتها تقليل من المنازعات والقضايا ، وعلى هذا الأساس تعتبر هذه الإجراءات من النظام العام (انظر في هذا المثل سليمان مرقس في إيجار الأماكنقرة ١٠٢ ص ٢٩٣ - عصام الدين حواس في قضاء الإيجارات ص ١٨٥ - ص ١٨٧ - كامل محمد بدوي في قانون إيجار الأماكنقرة ١١٧) .

(١) انظر آنفاً ققرة ٦٧٥ .

(٢) مصر الكلية الوطنية ١٢ يناير سنة ١٩٤٧ المحاماة ٢٧ رقم ٢٨١ ص ٦٤٧ - ٢ مارس سنة ١٩٥٣ المحاماة ٣٣ رقم ٥٦٤ ص ١٣٠٧ - ١٦ يناير سنة ١٩٥٥ دائرة ١٢ رقم ٣٤٣٤ سنة ١٩٥٤ - قارن الإسكندرية المختلطة ١٢ ديسمبر سنة ١٩٤٦ م ٥٩ ص ٤٢ (وقضى بأنه إذا سبق التنبيه قيام الضرورة كان مع ذلك كافياً لحل الدعوى مقبولة ، على ألا تحس مهلة الإخلاء من وقت التنبيه بل من وقت قيام الضرورة قطب : انظر آنفاً ققرة ٦٧٢ في الملحق) .

(٣) انظر آنفاً ققرة ٦٧٢ .

ويوجه التنبية بالإخلاء بمجرد قيام حالة الضرورة ، حتى قبل انقضاء المدة الأصلية للإيجار بشرط إهمال المستأجر المدة التي حددها القانون وهي لا تنقضي إلا إذا انقضت المدة الأصلية للإيجار كما سئرى . ولا يجوز أن يتأخر المؤجر عن توجيه التنبية بالإخلاء مدة طويلة بعد قيام حالة الضرورة ، وإلا حل تباطؤه إما على انقضاء حالة الضرورة<sup>(١)</sup> وإما على عدم قيامها .

ويبين المؤجر في التنبية بالإخلاء السبب الذي يستند إليه في قيام حالة الضرورة ، كالمرض أو الزواج<sup>(٢)</sup> أو وجوب إخلائه للسكن الذي يقيم فيه ، ويكون هذا البيان واضحاً بحيث يتمكن المستأجر من تقدير سبب الإخلاء واتخاذ موقف في شأنه ، وإلا كان التنبية باطلاً . ولا يلزم أن تحدد في التنبية مهلة الإخلاء فقد تكتل القانون بتحديدها ، فإذا لم يحدد المؤجر هذه المهلة أو حدد مهلة أقل من المهلة القانونية لم يكن التنبية باطلاً<sup>(٣)</sup> ووجب مراعاة المهلة القانونية في الحالتين .

ويكون التنبية بالإخلاء بإعلان على يد محضر ، وهذه الطريقة لا تدع مجالاً للشك في حصول التنبية . ويجوز أن يكون ، كما يقول النص ، « بكتاب مسجل مصحوب بعلم وصول » ، وهذا ما يقع غالباً في العمل لبساطة الإجراء<sup>(٤)</sup> .

( ١ ) وقد قضى بأنه إذا كان الثابت أن طالبة الإخلاء لم ترفع الدعوى عقب وفاة زوجها مباشرة ، بل هي قد أقامت في منزله طرفاً من الزمن ثم نقلت على ذوى قرباها طرفاً آخر ، كان للمحكمة أن ترجع مصلحة المستأجر القائمة فعلاً وترفض الدعوى ( الإكسندرية للكلية ١٩ ديسمبر سنة ١٩٥٠ التشريع والقضاء ٣ رقم ١٠٤ ص ٣٢٢ ) . وفي قضية أخرى ثبت للمحكمة أن المدعية طلقت في سنة ١٩٥٠ وأقامت مع أخيها إلى وقت رفع الدعوى في سنة ١٩٥٣ . واستخلصت المحكمة من هذا السمكوت الطويل أن المدعية دبرت لنفسها إقامة دائمة مستقرة تتفق بها حالة الضرورة الناشئة عن الطلاق ( مصر الكلية ١٣ فبراير سنة ١٩٥٤ دائرة ٤ قضية رقم ٣٤٤٣ سنة ١٩٥٣ وانظر أيضاً بقرة ٦٧٣ قريباً من آخرها ) - وانظر أيضاً مصر الكلية ١٣ مارس سنة ١٩٥٥ دائرة ١٩ قضية رقم ٢٣٠٤ سنة ١٩٥٤ .

( ٢ ) ولا يلزم الصحة التنبية ذكر رقم وثيقة الزواج ( مصر الكلية ٢١ فبراير سنة ١٩٥٧ دائرة ١٣ قضية رقم ٤٦٥٩ سنة ١٩٥٦ ) .

( ٣ ) مصر الكلية ٢١ فبراير سنة ١٩٥٧ دائرة ١٣ قضية رقم ٤٦٥٩ سنة ١٩٥٦ .

( ٤ ) وقد قضى بأن هذا الكتاب المسجل يكون صحيحاً من الوجهة الشكلية متى ثبت أنه أرسل للمستأجر بعنوان المكان المؤجر على مقتضى النظام الذي تتبعه مصلحة البريد ، ولا يحبط أثر الكتاب إلا بإقامة الدليل على عدم وصوله فعلاً نتيجة غش المرسل أو بسبب انحراف شاذ عن عادة الصواب . وليس في نظام مصلحة البريد ما يوجب بيان صلة متسلم الكتاب بالمرسل إليه ، وهذا أمر لا يجوز فيه القياس على قواعد المرافعات الخاصة بإعلان الأوراق ( مصر الكلية ١٦ أكتوبر سنة ١٩٥٤ المحاماة ٣٦ رقم ٤٢٨ ص ٩٠٦ ) .

ويعب في هذه الحالة الأخيرة تقديم علم الوصول في الدعوى موقفاً عليه بالتسلم<sup>(١)</sup> أو برفض المستأجر لتسلم الكتاب<sup>(٢)</sup>.

٦٨٠ - المرحلة الثانية - انقضاء مهلة لصحة الإدخال : تنص الفقرة الثانية من المادة ٣ من قانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ، كما رأينا ، على ما يأتي : « ويعطى المستأجر في هذه الحالة مهلة ستة أشهر أو يمهل المدة الباقية من الإجارة السارية أو التي صار امتدادها ، أيهما أطول » . فتكفل القانون ، كما نرى ، بتحديد مهلة للإخلاء يُنظر إليها المستأجر ، ولم يترك الأمر للقاضي يحدد المهلة التي يراها طبعاً لأحكام المسادة ٣٤٦ / ٢ مدني كما فعل في الأحوال الأخرى .

وهذه المهلة القانونية تختلف باختلاف ما إذا قبل المستأجر الإخلاء عند التنبيه عليه بذلك ، أو لم يقبل على النحو الذي سنبينه فيما يلي فرفع عليه الموجر دعوى الإخلاء .

( ١ ) فإذا لم يقدم المدعي علم الوصول ، حكم بعدم قبول الدعوى ( مصر الكلية ٢٧ أكتوبر سنة ١٩٥٥ دائرة ٤ قضية رقم ١٢٦٥ سنة ١٩٥٥ ) . ولا يشترط لصحة التنبيه أن يكون التسلم هو المستأجر شخصياً كما اشترط ذلك في التكليف بالوفاء عند التأخر في دفع الأجرة ، إذ جاء في النص في خصوص الحالة الأخيرة عبارة « يسلم إليه بإيصال » ولم ترد هذه العبارة هنا ( انظر آنفاً فقرة ٦٤١ في الماش ) ، وقد قضى في هذا الصدد بأن الثابت من استعراض الوقائع أن المدعي أرسل للمدعى عليه خطاب التنبيه بالإخلاء مسجلاً مصحوباً بعلم الوصول ، وهذا غاية ما تتطلبه المادة الثالثة من القانون ١٢١ سنة ١٩٤٧ التي لم تستلزم ، خلافاً للادة الثانية فقرة ١ من ذات القانون ، ضرورة تسليم المدعي عليه للخطاب ( مصر الكلية ٥ أبريل سنة ١٩٥٨ دائرة ٤ قضية رقم ٦٤١ سنة ١٩٥٨ ) . وإذا قدم المدعي علم الوصول وعليه بصحة ابته المدعي عليه ، فهذا يكفي لإثبات حصول الإعلان ، ما لم يطعن المدعي عليه في البصية بالتزوير ( مصر الكلية ٢٣ مايو سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ قضية رقم ٥٥٩ سنة ١٩٥٣ ) - ومع ذلك فقد قضى بأنه إذا نبه المدعي على المدعي عليه بالإخلاء بكتاب موسى عليه بعلم الوصول ، وقدم استلاماً من مصلحة البريد يفيد أن للكتاب الموصى عليه المذكور قد سلم ، وأنكر المدعي عليه وصول التنبيه إليه ، فإن الاستلام المقدم من المدعي ، مادام أنه لا يفسح عن الشخص الذي تسلم الكتاب المشار إليه حتى يمكن أن تراقب المحكمة صحة هذا الإجراء ، لا يمول عليه ( مصر الكلية ٢٢ نوفمبر سنة ١٩٥٦ دائرة ١٣ قضية رقم ٣٨١٥ سنة ١٩٥٥ - ٢٩ نوفمبر سنة ١٩٥٦ دائرة ١٣ قضية رقم ١٨١٩ سنة ١٩٥٦ ) .

( ٢ ) مصر الكلية ١٠ يونيه سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ قضية رقم ٣٦٩٥ سنة ١٩٥٢ - ولا يمكن أن يرتد الكتاب المسجل بعد التأخير عليه من مصلحة البريد بأن المرسل إليه مسافر ( مصر الكلية ١٤ أبريل سنة ١٩٥٦ دائرة ٤ قضية رقم ٤٦٥٥ سنة ١٩٥٥ ) .

ففي الحالة الأولى - قبول المستأجر للإخلاء - تكون المهلة كما يتضح من النص سالف الذكر أطول المديتين : المدة الباقية من الإيجار أو مدة ستة أشهر من تاريخ وصول التنبيه بالإخلاء للمستأجر . فلو فرض أن المدة الباقية من الإيجار أربعة أشهر ، كان أطول المديتين مدة ستة أشهر من تاريخ وصول التنبيه بالإخلاء ، ولا يجوز إخراج المستأجر من العين قبل انقضاء هذه المدة . أما إذا كانت المدة الباقية من الإيجار ثمانية أشهر مثلاً ، كانت هذه المدة هي أطول المديتين ، ولا يجوز إخراج المستأجر من العين قبل انقضائها .

وفي الحالة الثانية - عدم قبول المستأجر للإخلاء ورفع الدعوى عليه من المؤجر - يتوقف تعيين المهلة ، لا فحسب على المقابلة بين المدة الباقية من الإيجار ومدة ستة الأشهر ، بل أيضاً على المقابلة بين هاتين المديتين ومدة ثالثة هي شهران من تاريخ الحكم بالإخلاء . ذلك أن الفقرة الثالثة من المادة ٣ تشترط في حكم الإخلاء « ألاّ ينفذ قبل مضي شهرين على الأقل من تاريخ النطق به إذا كان حضورياً أو من تاريخ إعلانه إلى شخص المستأجر أو محل إقامته إذا كان غيبياً ، ويشترط انقضاء المدة سالفة الذكر » . فهذه الإخلاء إذن ، في هذه الحالة الثانية ، تكون أطول مدة من هذه المدد الثلاث : المدة الباقية من الإيجار ومدة ستة الأشهر من وقت التنبيه ومدة الشهرين من وقت الحكم بالإخلاء . ولتوضيح ذلك نفرض أن منزلاً أوجر لمدة سنة من أول يناير سنة ١٩٦١ ، قابلة للتجديد سنوات متعاقبة إذا لم ينبه أحد الطرفين على الآخر بالإخلاء قبل انقضاء السنة السارية بشهرين . وانقضت السنة الأولى دون أن ينبه أحد على الآخر بالإخلاء ، فامتد الإيجار سنة أخرى إلى آخر ديسمبر سنة ١٩٦٢ . وقامت ضرورة تلجئ المؤجر إلى سكني المنزل بنفسه ، فنبه على المستأجر بالإخلاء للضرورة الملجئة وتسلم هذا الأخير بالتنبيه في آخر سبتمبر سنة ١٩٦٢ . وعارض المستأجر في الإخلاء فرغح المؤجر الدعوى وصدر الحكم بالإخلاء حضورياً في آخر فبراير سنة ١٩٦٣ . فهذه الإخلاء في هذا الفرض يجب ألا تقل عن المدة الباقية من الإجارة التي صار امتدادها إلى آخر ديسمبر سنة ١٩٦٢ ، باعتبار أن التنبيه بالإخلاء للضرورة الملجئة يصلح في الوقت ذاته تنبيهاً بالإخلاء لإنهاء مدة الإيجار الأصلية . فيجب إذن ألاّ يجبر المستأجر على الإخلاء قبل آخر ديسمبر سنة ١٩٦٢ . ولكن هذه

المدة الباقية من الإيجار منذ التنبيه بالإخلاء - من آخر سبتمبر سنة ١٩٦٢ إلى آخر ديسمبر سنة ١٩٦٢ ليست إلا ثلاثة أشهر ، وللمستأجر أطول المدينتين ، هذه المدة ومدة ستة أشهر من تاريخ وصول التنبيه بالإخلاء . فهذه المدة الأخيرة هي المدة الأطول ، وتنتهي في آخر مارس سنة ١٩٦٣ فيجب إذن ألا يجبر المستأجر على الإخلاء قبل آخر مارس سنة ١٩٦٣ . ولكن حكم الإخلاء لا يجوز تنفيذه قبل مضي شهرين على الأقل من تاريخ النطق به حضورياً ، أى من آخر فبراير سنة ١٩٦٣ . فيبقى المستأجر في المنزل مدة الشهرين هذين إلى آخر أبريل سنة ١٩٦٣ ، لأنها هي أطول المدد الثلاث ، ولا يجوز إجباره على الإخلاء قبل انقضاء اليوم الأخير من شهر أبريل سنة ١٩٦٣ . ولو فرض في المثل المتقدم الذكر أن الحكم بالإخلاء صدر حضورياً في آخر نوفمبر سنة ١٩٦٢ ، فإن مدة ستة الأشهر من تاريخ التنبيه بالإخلاء تكون هي أطول المدد الثلاث . فهي تنقضي في آخر مارس سنة ١٩٦٣ بينما مدة الإيجار الأصلية تنقضي في آخر ديسمبر سنة ١٩٦٢ ، ومدة الشهرين التاليين لتاريخ النطق بالحكم تنقضي في آخر يناير سنة ١٩٦٣ . فلا يجبر المستأجر على الإخلاء في هذا الفرض قبل انقضاء اليوم الأخير من شهر مارس سنة ١٩٦٣ . ولو فرض أن إيجار المنزل محقود لثلاث سنوات تنتهي في آخر ديسمبر سنة ١٩٦٣ ، وحصل التنبيه بالإخلاء في آخر سبتمبر سنة ١٩٦٢ وصدر الحكم بالإخلاء حضورياً في آخر فبراير سنة ١٩٦٣ كما هو الأمر في الفرض الأول ، فإن أطول المدد الثلاث في هذا الفرض الثالث هي المدة الباقية من الإيجار . فهي تنقضي في آخر ديسمبر سنة ١٩٦٣ ، بينما مدة ستة الأشهر من تاريخ التنبيه بالإخلاء تنقضي في آخر مارس سنة ١٩٦٣ ، ومدة الشهرين التاليين لتاريخ النطق بالحكم تنقضي في آخر أبريل سنة ١٩٦٣ . فلا يجبر المستأجر على الإخلاء في هذا الفرض قبل انقضاء اليوم الأخير من شهر ديسمبر سنة ١٩٦٣ .

### ٦٨١ - المرحلة الثالثة - رفع دعوى الإخلاء أو دعوى الطرد :

تنص الفقرتان الثالثة والرابعة من المادة ٣ من قانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ، كما رأينا ، على ما يأتي : « فإذا عارض المستأجر في الإخلاء أو انقضى على التنبيه خمسة عشر يوماً دون رد ، جاز للموثر رفع الأمر إلى القضاء في خلال المدة المهيئة في الفقرة السابقة للحصول على حكم بالإخلاء ،

على ألاّ ينفذ قبل مضي شهرين على الأقل من تاريخ التعلق به إذا كان حضورياً أو من تاريخ إعلانه إلى شخص المستأجر أو محل إقامته إذا كان غيبياً ، وبشرط انقضاء المدة ساقطة الذكر . وفي حالة قبول المستأجر الإخلاء وامتناعه عن التنفيذ عند نهاية المدة المذكورة ، يجوز للموثر استصدار حكم بإخراجه فوراً . ويتضح من هذه النصوص أنه إذا وصل التنبيه بالإخلاء إلى المستأجر ، لم يعد أن يقف أحد موقعين :

أ ( الموقف الأول ) أن يعارض في طلب الإخلاء قبل انقضاء خمسة عشر يوماً من تاريخ وصول التنبيه له ، أو يسكت عن الرد دون معارضة أو قبول مدة الخمسة عشر يوماً هذه فيعتبر هذا السكوت معارضة ضمنية<sup>(١)</sup> ، وفي هذه الحالة ، سواء كانت المعارضة صريحة أو ضمنية ، يجوز للموثر أن يرفع دعوى الإخلاء .

ب ( الموقف الثاني ) أن يقبل المستأجر الإخلاء قبل انقضاء خمسة عشر يوماً من تاريخ وصول التنبيه إليه . وفي هذه الحالة يكون أمامه مهلة للإخلاء أطول المدتين : المدة الباقية من الإيجار أو مدة ستة أشهر من تاريخ وصول التنبيه إليه ، على النحو الذي بيناه فيما تقدم . فإذا امتنع عن الإخلاء بعد انقضاء هذه المهلة ، جاز للموثر أن يرفع دعوى الطرد<sup>(٢)</sup> .

فهذان دعويان ، دعوى الإخلاء ودعوى الطرد ، نبهت على التعاقب .

٦٨٢ - دعوى الإخلاء : قدمنا أنه يشترط قيام الضرورة الملجئة وقت التنبيه بالإخلاء واستمرار قيامها إلى وقت التعلق بالحكم<sup>(٣)</sup> ، فيخلص من ذلك أن الضرورة الملجئة يجب أن تكون قائمة وقت رفع دعوى الإخلاء<sup>(٤)</sup> . ويجب

( ١ ) انظر المذكرة الإيضاحية للرسوم بقانون رقم ١٤٠ لسنة ١٩٤٦ .

( ٢ ) ولم تكن الأوامر العسكرية السابقة مل للرسوم بقانون رقم ١٤٠ لسنة ١٩٤٦ تفرض لهذه الصورة ، وقد عرض لها هذا الرسوم بقانون ثم قانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ( محمد كامل مرسى فقرة ٣٧٣ ) .

( ٣ ) انظر آتفاً فقرة ٦٧٢ .

( ٤ ) مصر الكلية أول أبريل سنة ١٩٦١ دائرة أول لإيجارات قضية رقم ٤٥٥٣ سنة ١٩٥٩ ( انقضاء مدة طويلة على الزواج وعلى تخرج الابن صاحب الضرورة من كلية الطب ، كل هذا يفي قيام الضرورة وقت طلب الإخلاء ) .

أن تذكر في الطلب الذي ترفع به الدعوى ، كما ذكرت في التنبيه بالإخلاء على ما قلنا . ويجب أن تكون الضرورة التي تذكر في الطلب هي نفس الضرورة التي ذكرت في التنبيه بالإخلاء . فإذا بنى التنبيه على ضرورة معينة ، ثم ذكر في الطلب ضرورة أخرى ، كان الطلب غير مستند إلى تنبيه يشتمل على نفس الضرورة ، وكانت الدعوى غير مقبولة<sup>(١)</sup> . وإذا بقيت الضرورة قائمة إلى وقت رفع الدعوى ، ثم انقطعت قبل التلق بالحكم ، وجب الحكم برفض الدعوى<sup>(٢)</sup> .

(١) مصر الكلية ١٢ ديسمبر سنة ١٩٥٤ دائرة ١٢ قضية رقم ٢٦٥٠ سنة ١٩٥٣ ( ذكرت المدعى في التنبيه حاجة ابنها لزواج ، ثم ذكرت في طلب الدعوى حاجتها الشخصية ) . وقد قضى بأنه إذا كان التنبيه بالإخلاء أسس على زواج المدعى وحاجته إلى أن يشغل الشقة بزوجه ، ثم أسس الطلب على كبر سن المدعى ومرضه المزمن الذي يستلزم ألا يصعد سلماً عالياً والشقة المراد إخلالها هي بالدور الأول ، فدفع المدعى عليه الدعوى بعدم قبولها لعدم وجود تنبيه ، فإن هذا الدفع له وجهات لأنه متى كان ذلك ، وكان كتاب التنبيه قاصراً على طلب الإخلاء بسبب الزواج ، باتت الدعوى الماثلة المبنية على الإخلاء لسبب المرض بغير تنبيه ، وتعين الحكم بعدم قبولها ( مصر الكلية ٣٠ نوفمبر سنة ١٩٥٧ دائرة ٤ قضية رقم ٤١١٥ سنة ١٩٥٦ ) .

(٢) وقد قضى بأنه إذا نشأت الضرورة من قتل المؤجر ، ووجدت بعد القتل شقة خالية بمنزل الزوج ، فإن خلو هذه الشقة يرفع الضرورة ويوجب رفض دعوى الإخلاء ( مصر الكلية ١٠ مارس سنة ١٩٥٦ دائرة ٤ قضية رقم ٣٢٦٣ سنة ١٩٥٥ ) - وقضى كذلك بأنه إذا أسس المؤجر دعوى الإخلاء على خطبة ابنه وعزمه على الزواج ، فخلت شقة بمالك المؤجر بعد رفع الدعوى فأجرها إلى شخص آخر ، فإن الضرورة تكون قد زالت بخلو الشقة ، إذ كان يجب على المؤجر أن يحتجز الشقة التي خلت لابه بدلاً من تأجيرها لغيره ، ومن ثم يصح رفض الدعوى ( مصر الكلية ٦ ديسمبر سنة ١٩٥٣ دائرة ١٢ قضية رقم ٣٧٠١ سنة ١٩٥٣ - ٢٥ سبتمبر سنة ١٩٥٥ دائرة ٤ قضية رقم ١١١٨ سنة ١٩٥٥ - ٣ مارس سنة ١٩٥٦ دائرة ٤ قضية رقم ٥٢٥ سنة ١٩٥٥ ) . وقضى بأنه إذا طلب للمؤجر الإخلاء لزواج ابنته ، وفي أثناء نظر الدعوى تزوج الابن وأقام في حين أخرى إقامة مستقرة ، فإن الضرورة تكون قد زالت ويصح رفض الدعوى ( مصر الكلية ١٨ أكتوبر سنة ١٩٥٣ دائرة ١٢ قضية رقم ٢٥٢٨ سنة ١٩٥٣ ) . أما إذا كان من قامت به الضرورة اتخذ له مسكناً مؤقتاً انتظاراً للحكم بالإخلاء ، فإن هذا السكن الموقت لا يعتبر زوالاً لحالة الضرورة ( مصر الكلية ٣ مارس سنة ١٩٥٦ دائرة ٤ قضية رقم ٥٠٣٢ سنة ١٩٥٥ - ١٠ مايو سنة ١٩٥٨ دائرة ٤ قضية رقم ٦٦١ سنة ١٩٥٧ ) - وانظر أيضاً مصر الكلية الوطنية ٥٢٢ يناير سنة ١٩٤٧ الحاملة ٢٧ رقم ( ٢٨ ) ص ٦٤٧ - ٢ مارس سنة ١٩٥٣ الحاملة ٣٣ رقم ٥٦٤ ص ١٣٠٧ - ٧ أكتوبر سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ قضية رقم ٣٠٧٤ سنة ١٩٥٣ ( خلو شقة بعد زواج ابنها وقد أجرتها وكانت تستطيع إسكان ابنها فيها ) - ٢٣ أكتوبر سنة ١٩٥٤ الحاملة ٣٦ رقم ٤٤١ ص ٩٠٨ - ٦ ديسمبر سنة ١٩٥٤ دائرة ١٢ قضية رقم ٢٩٠٤ سنة ١٩٥٤ ( دخول الابن بمروسة في منزل آخر غير محل الضرورة ) - -

وإذا كان المستأجر قد سكت عن الرد على التنبيه بالإخلاء ، فقد قلعتنا أنه يجب انقضاء خمسة عشر يوماً من وقت وصول التنبيه إليه حتى يعتبر هذا السكوت رفضاً ضمناً<sup>(١)</sup> . وفي هذه الحالة لا يجوز رفع دعوى الإخلاء قبل

٩ - ديسمبر سنة ١٩٥٤ دائرة ١٣ قضية رقم ٤٦٥٤ سنة ١٩٥٤ (وجود شقة خالية ولو أنها خلو من الشبايك والأبواب تزيل الضرورة . وعلى المالك أن يكمل الشبايك والأبواب لأن المفروض أنه قد أعد نفسه لذلك ) - ١٢ - ديسمبر سنة ١٩٥٤ دائرة ١٢ قضية رقم ٢٦٥٠ سنة ١٩٥٣ (خلو شقتين تصلح أيتهما سكنى ابنتها بعد الزواج ، ومع ذلك فقد أجرت كليهما ) - ١٦ - يناير سنة ١٩٥٥ دائرة ١٢ قضية رقم ٣٤٣٤ سنة ١٩٥٤ (روال الضرورة قبل التعلق بالحكم ) - ٧ - مارس سنة ١٩٥٥ دائرة ١٢ رقم ٩٤ سنة ١٩٥٤ (إقامة صاحبة الضرورة وزوجها إقامة مستقرة في شقة يزيل الضرورة) - ٧ - مارس سنة ١٩٥٥ دائرة ١٢ رقم ١٠٨ سنة ١٩٥٥ (وجود متدرة خالية يستطيع للمنى أن يوسع بها حل عماله يزيل الضرورة) - ١٤ - مارس سنة ١٩٥٥ دائرة ١٢ رقم ٢١٩٤ سنة ١٩٥٤ (خلت ثلاثة ساكن فأجرها كلها ، وكان يستطيع أن يأخذ سكناً منها ) - ١٠ - أبريل سنة ١٩٥٥ دائرة ١٢ رقم ٤٥٧١ سنة ١٩٥٣ (زوال الضرورة بدخول ابن المصلحة على عروسه في غرفة عند المصلحة وقد اضطدت أن تزجر سكناً غريباً) - ١٠ - سبتمبر سنة ١٩٥٥ دائرة ٤ رقم ٢٥٠٨ سنة ١٩٥٥ (زوال الضرورة بإقامة أولاد للمنى إقامة مستقرة مع شقيقته) - ١٠ - مارس سنة ١٩٥٦ دائرة ٤ قضية رقم ٣٣٤٣ سنة ١٩٥٥ (حاجة للمنى إلى سكن بالنور الأرضي لإصابة بمرض قلبي ، ثم مات أثناء نظر الدعوى فزالت الضرورة) - ٢٠ - مايو سنة ١٩٥٦ دائرة ١٩ قضية رقم ٣٠٧٨ سنة ١٩٥٥ (حاجة للمنى إلى سكن بالقاهرة للاتصال بمدرسة بها وانقضت السنة قبل الفصل في الدعوى ، فزالت الضرورة بانتفاء السنة المدرسية ، ولا عبرة بالحاجة إلى السكن في العام التالي لأنها حاجة غير محقة وغير حالة ) . الدنيا الكلية ٢٥ - ديسمبر سنة ١٩٥٦ قضية رقم ٢٨٣ سنة ١٩٥٦ (دخل ابن المؤجر بعروسه بعد رفع دعوى الإخلاء في سكن فسح فزالت الضرورة) - الإسكندرية المنطقة ١٢ - ديسمبر سنة ١٩٤٦ م ٥٩ ص ٤٢ (رفع للمنى دعوى الإخلاء ، وفي أثناء نظر الدعوى أطن في الجرائد عن رغبت في بيع العين المؤجرة ، فاعتبر هذا الإعلان دليلاً على زوال حاجة للضرورة) .

ولكن إذا لم يتم دليل على خلو شقة كان يمكن أن تزول بها الضرورة ، جاز طلب الإخلاء (مصر الكلية ١٤ - أكتوبر سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ قضية رقم ٨١٩ سنة ١٩٥٣ - ٢٨ - ديسمبر سنة ١٩٥٣ دائرة ١٢ قضية رقم ٤٠٦٩ سنة ١٩٥٣ - ١٣ - ديسمبر سنة ١٩٤٤ دائرة ١٢ قضية رقم ٣٤٠٠ سنة ١٩٥٤) ، أو ثبت خلو سكن ولكنه لا يصلح (مصر الكلية ٨ - أكتوبر سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ قضية رقم ٨٢٩ سنة ١٩٥٣) ، أو خلعت شقة صالحة بعد التغطية ولكن قبل لزواج لأن الضرورة لا تقوم إلا بالزواج (مصر الكلية ١٦ - ديسمبر سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ قضية رقم ٣٥٠٤ سنة ١٩٥٣ - ٢٨ - مارس سنة ١٩٥٥ دائرة ١٢ قضية رقم ٣٢٨١ سنة ١٩٥٤) . (١) فلا يعتبر السكوت إذن تسليماً من المستأجر بحاجة المؤجر إلى الإخلاء ، ولا يسقط هذا السكوت حتى في دفع دعوى الإخلاء وفي إثبات عدم توافر الضرورة (مصر الكلية المنطقة ١٠ - يناير سنة ١٩٤٦ م ٥٨ ص ٤٩) . ويجب على المحكمة أن تبحث من تلقاء نفسها عن قيام الضرورة المسوقة للإخلاء (مصر الكلية المنطقة ٢١ - ديسمبر سنة ١٩٤٤ م ٥٧ ص ٧١) .



انقضاء هذه المدة حتى يمكن استخلاص الرهن الضمني ، فإن رفعت قبل انقضاء خمسة عشر يوماً من وقت وصول التنبيه إلى المستأجر كانت غير مقبولة (١) .  
لما إذا عارض المستأجر في الإخلاء قبل انقضاء خمسة عشر يوماً ، فإن هذه المعارضة الصريحة تجيز للموثر أن يرفع دعوى الإخلاء بمجرد صدورها دون حاجة لانتظار مضي الخمسة عشر يوماً (٢) .

وإذا كان الموثر لا يستطيع رفع دعوى الإخلاء قبل صدور معارضة صريحة من المستأجر أو قبل انقضاء خمسة عشر يوماً إذا لم تصدر من المستأجر معارضة صريحة ، فإنه يستطيع رفع الدعوى بعد ذلك في أي وقت شاء ، ولو بعد انقضاء المهلة القانونية المينة للإخلاء (٣) . وقد جاء النص في هذا الصدد على شيء من الغموض ، فجرت الفقرة الثانية والثالثة من المادة ٣ ، كما رأينا ، على الوجه الآتي : «ويعطى المستأجر في هذه الحالة مهلة ستة أشهر أو يمهّل المدة الباقية من الإجارة السارية أو التي صار امتدادها أيها أطول . فإذا عارض المستأجر في الإخلاء أو انقضى على التنبيه خمسة عشر يوماً دون رد ، جاز للموثر أن يرفع الأمر إلى القضاء في خلال المدة المينة في الفقرة السابقة للحصول على حكم بالإخلاء . . . » والمقصود أن الموثر يجوز له رفع دعوى الإخلاء ولو

(١) مصر الكلية الوطنية ٢٢ سبتمبر سنة ١٩٤٥ الحاماة ٢٧ رقم ٢٥٩ ص ٦٤٠ - ١٣ سبتمبر سنة ١٩٥٣ دائرة ١٢ قضية رقم ٥٠١٣ سنة ١٩٥٢ - ٣ مارس سنة ١٩٥٤ دائرة ٤ قضية رقم ٣٧١٠ سنة ١٩٥٣ - ٢ مايو سنة ١٩٥٤ دائرة ١٢ قضية رقم ٨٤٨ سنة ١٩٥٤ - ٢١ مارس سنة ١٩٥٥ دائرة ١٢ قضية رقم ٤٦٥٨ سنة ١٩٥٤ ( إذا شطب الدعوى قبل الحكم بدم قبولها وأرسل الموثر تنبيهاً جديداً ، وجب عليه أن يرفع دعوى جديدة بعد انقضاء ١٥ يوماً من تاريخ التنبيه الجديد . أما إذا جدد الدعوى المشطوية ، فإنه يمهّل إليه حالها قبل الشطب ، ويضمن الحكم بدم قبولها ) .

(٢) والمعارضة الصريحة ليس لها شكل خاص ، ويقع على الموثر صبه إثباتها إذا أنكر المستأجر صدورهما .

(٣) انظر عكس ذلك وأنه يجب رفع دعوى الإخلاء في خلال المهلة القانونية مصر الكلية الوطنية ٢٨ فبراير سنة ١٩٤٨ الحاماة ٢٨ رقم ١٨٨ ص ٦٠٧ - ٤ مارس سنة ١٩٥١ الحاماة ٣١ رقم ٥٠٩ ص ١٧٢٥ ( ويقول الحكم إن المحكمة في ذلك أن للشرع رتب على سكوت الموثر من المناقشة طول هذه المدة أنه يؤثر للقول عن رغبته في إخلاء مستأجره من مسكه ، وبذلك أظهر قيمة التنبيه واحترمه كأن لم يكن ) . وانظر أيضاً في هذا المنى منصور مصطفى منصور فترة ٢٢٣ ص ٥٩٦ - صام الدين حواس في قضاء الإيجارات ص ١٩٤ - محمد ليث شنبه فترة ٤٢٠ ص ٤٦٢ - ص ٤٦٣ .

في خلال المهلة معينة قانوناً للإخلاء ، لأنه يجب أن يرفعها حتماً في خلال هذه المدة . ذلك أن القانون أعطى للمستأجر مهلة معينة لإخلاء العين تسري من وقت التنبيه بالإخلاء ، وكان الأصل أن ينتظر المؤجر انقضاء هذه المهلة ، فإذا لم يحل المستأجر في أثناءها رفع المؤجر دعوى الإخلاء ، ولكنه لا يرفعها إلا بعد انقضاء المهلة . فأجاز القانون ، خروجاً على هذا الأصل ، للمؤجر أن يرفع الدعوى ولو في أثناء المهلة ، كسباً للوقت<sup>(١)</sup> ، ما دامت المهلة مستخلص كاملة للمستأجر فلا يضار برفع الدعوى قبل انقضائها . ويتبين من ذلك أن للمؤجر أن يرفع الدعوى قبل انقضاء المهلة ، استعمالاً للرخصة التي أباحها له القانون . وله أن ينزل عن هذه الرخصة ، وأن يرفع الدعوى بعد انقضاء المهلة ، فيرجع بذلك إلى الأصل<sup>(٢)</sup> . وكل ما ينبغي أن يتوقاه المؤجر هو ألا يتأخر

(١) إذ لو وجب عليه أن ينتظر انقضاء المهلة القانونية وهي لا تقل عن ستة أشهر كما رأينا ، ثم يرفع دعوى الإخلاء بعد ذلك فإن نظر هذه الدعوى يستغرق عادة وقتاً غير قصير ، إذا أُضيف إلى المهلة القانونية ، وإلى مدة الشهرين الواجب انقضاءها منذ صدور الحكم بالإخلاء لمواز تنفيذ هذا الحكم ، لاستغنى كل ذلك وقتاً طويلاً أراد المشرع أن يختصر شيئاً منه بترخيصه للمؤجر في أن يرفع دعوى الإخلاء خلال المهلة القانونية .

(٢) انظر في هذا المعنى سليمان مرقس في إيجار الأماكن بقرة ١٠٤ ص ٣٠٢ - ص ٣٠٤ - كامل محمد بدوي في قانون إيجار الأماكن بقرة ١١٩ - وانظر محكمة مصر الكلية في حكمها الصادر في ١٥ يناير سنة ١٩٤٩ ، وقد جاء فيه ما يأتي : « إن المالك ليس ملزماً برفع الدعوى بالإخلاء لفرضه القائمة لديه في خلال الستة أشهر التالية لتنبيهه بالإخلاء ، لأن مفهوم نص المادة الثالثة التي تجيز للمالك رفع الدعوى خلال تلك المهلة أن القانون أراد أن يوفق بين مصلحة المستأجر والمالك ، ورأى أنه وقد منح المستأجر مهلة ستة أشهر من تاريخ التنبيه بالإخلاء ألا يفوت الأمر على المالك أيضاً ، وألا يحمل حقه في التقاضي مطلقاً إلى ما بعد انتهاء مدة المهلة كما تقضى بذلك القواعد العامة ، إذ قد تمتد مدة التقاضي وقد تطول وهو في حاجة ملحة لشغل سكن للزواج ، وقد يضار نتيجة لتأخر أكثر من المهلة . فأجاز للمالك ، على خلاف القواعد العامة ، أن يرفع دعواه أثناء المهلة الموقعة للمستأجر . ورأى أن المستأجر إن يضار بذلك ما دامت المهلة المنوطة له لن تس ، بل زاد عليها مدة شهرين من تاريخ صدور الحكم بالإخلاء إذا انتهت مهلة الستة أشهر أو بقي منها ما يقل عن ذلك . لأن المشرع لو لم ينص على حق المالك في رفع الدعوى أثناء تلك المهلة ، لانتج عليه التقاضي أثناءها وفي إبانها ، لأنه لا تقاضي حيث تكون المهلة ، وما دام القانون قد خول المستأجر البقاء في العين المقررة ستة أشهر من تاريخ تنبيهه عليه بالإخلاء ، فلا يحق للمالك طبقاً للقواعد العامة أن يطالبه بالإخلاء قبل انتهاء المهلة . فلهذه الإجازة التي نص عليها المشرع بالمخالفة لقواعد العامة لا تعد أن تكون رخصة قد منحها القانون للمالك إن شاء أتمها ، ولا تهريب عليه إن تركها ، ولا يمكن القول بأنه إذا لم يحصلها كانت دعواه غير -

كثراً في رفع الدعوى ، حتى لا يتخذ تأخره حجة عليه بأن الضرورة قد زالت أو بأنها لم تكن قائمة .

وترفع دعوى الإخلاء أمام المحكمة الكلية المختصة طبقاً لأحكام التشريع الاستثنائي ، ووفقاً للإجراءات التي رسمها هذا التشريع <sup>(١)</sup> ، ويكون الحكم فيها نهائياً غير قابل للطعن بأي وجه . ويتعين للمحكمة أن تقضي بالإخلاء إذا قدرت أن هناك ضرورة ملجئة ، وأنها لا تزال قائمة إلى وقت النطق بالحكم كما قدمنا .

مقبولة ، لأن هذا الرأي يكون مقبولاً لو كان المشرع قد حدد حق المالك في رفع الدعوى في خلال مهلة الستة أشهر وأوجب عليه رضا فيها ، في هذه الحالة وحدها لا تقبل منه الدعوى إذا رخصها بعد ذلك . أما ولم يفعل المشرع ذلك ومنحها رخصة لذلك وبالمخالفة لقواعد العامة ، فأجاز له رفع الدعوى في خلال المهلة الممنوحة للمستأجر لإخلال العين المؤجرة ، فمنه منطلق إن شاء رفع الدعوى خلال المهلة ، وإن أراد أقالها بعد ذلك وفق القواعد العامة . ولن يضار المستأجر من ذلك التأخير ، بل إنه لا شك مستفيد مدة أطول إذا رفضت الدعوى بعد انتهاء المهلة . والقول بأن في ذلك تركاً للمستأجر الذي يهدف المشرع إلى حمايته تحت رجة المالك بتركه مهدداً بالإخلاء حتى تاريخ رفع الدعوى مردود بأن المستأجر ، وقد رفض الإخلاء بعد إنذاره بذلك من المالك أو لم يرد عليه بالقبول في مئة خمسة عشر يوماً التي حددها القانون ، يكون قد أنكر حل المالك قيام حاجة أو ضرورة لديه لشغل مكانه ، ووطن نفسه على التقاضي ، وجعل التوصل في هذا الشأن لتقضاء ليقول كلمته فيه ، ولن يؤخذ على غفلة منه . فإذا رخص الأمر لتقضاء ، فيسطن ويخطر بالدعوى ليبدى دفاعه ، وليدحض حاجة المالك التي ينكرها عليه . فإذا ثبت لتقضاء حاجة المالك لشغل سكن المستأجر وقضى له بالإخلاء ، فيسقط المستأجر مهلة شهرين من تاريخ الحكم إذا كان حضورياً أو من تاريخ إعلانه به إذا كان غيابياً ، وهي مهلة تسمح له بالبحث عن سكن ينتقل إليه ( مصر الكلية الوطنية ١٥ يناير سنة ١٩٤٩ المحاماة ٢٨ رقم ٤٥٣ ص ١٠٨٤ ) - وانظر أيضاً في هذا المعنى مصر الكلية الوطنية ٢٨ سبتمبر سنة ١٩٤٨ المحاماة ٢٨ رقم ١٨٨ ص ٦٠٧ - ٢٠ أكتوبر سنة ١٩٥٣ دائرة ١٢ قضية رقم ٢٢٧٣ سنة ١٩٥٢ - ٢١ فبراير سنة ١٩٥٧ دائرة ١٣ قضية رقم ٥٦٥٩ سنة ١٩٥٦ - الإسكندرية الكلية أول أبريل سنة ١٩٥٠ التشريع والقضاء ٣ رقم ١٤٥ ص ٥٠٠ - الإسكندرية المحظلة ٥ ديسمبر سنة ١٩٤٦ م ٥٩ ص ٣٥ - ١٢ ديسمبر سنة ١٩٤٦ م ٥٩ ص ٤٢ .

(١) وتعتبر الدعوى مرفوعة من وقت تقديم الطلب إلى قلم كتاب المحكمة وسداد الرسم عليه ، في هذا اليوم يجب أن يكون قد انقضى خمسة عشر يوماً على الأقل من وقت وصول التنبيه إلى المستأجر . وقد قضى في هذا المعنى بأنه لما كان المديان قد قررا في صحيفة طلبهما أنهما بالرغم من إجرائهما التنبيه بتاريخ ٣١ يناير سنة ١٩٥٤ فإن المدعى عليه لم ينعن ، فقدم الطلب الذي تبين أن الرسم تورد عليه بتاريخ ٩ فبراير سنة ١٩٥٤ . ولما كان تقديم الطلب إلى المحكمة وسداد الرسم عليه قد تم قبل انقضاء مدة خمسة عشر يوماً على التنبيه ، فإن الدفع يكون في محله ويتعين الحكم بعدم قبول الدعوى ( مصر الكلية ٢ مايو سنة ١٩٥٤ دائرة ١٢ قضية رقم ٨٤٨ سنة ١٩٥٤ ) .

فلذا صدر الحكم بالإخلاء<sup>(١)</sup> ، لم يكن للمحكمة أن تنتظر المستأجر إلى أجل لتنفيذ ذلك أن القانون نفسه قد تكفل بإعطاء المستأجر هذا الأجل كما رأينا ، فلا ينفذ الحكم قبل مضي شهرين على الأقل من تاريخ النطق به إذا كان حضوريا أو من تاريخ إعلانه إلى شخص المستأجر أو محل إقامته إذا كان غائبا<sup>(٢)</sup> ، وبشرط انقضاء المهلة التي عنها القانون للإخلاء . فللمستأجر إذن أن يبقى في العين شهرين بعد الحكم بالإخلاء ، حتى يدبر لنفسه مكانا آخر . بل له أن يبقى إلى ما بعد الشهرين المدة الباقية من مهلة الإخلاء ، فإذا كانت مدة الإيجار الأصلية لم تنقض ، أو لم تنقض مدة ستة الشهور من وقت التنبيه بالإخلاء ، بقي في العين إلى ما بعد الشهرين حتى تنقضي هذه المدة أو تلك ، على الوجه الذي بيناه فيما تقدم<sup>(٣)</sup> .

**٦٨٣ — دعوى الطرد :** قدمنا أن المستأجر إذا قبل الإخلاء قبل انقضاء خمسة عشر يوما من وصول التنبيه بالإخلاء إليه ألزم بهذا القبول ، ووجب عليه إخلاء العين بمجرد انقضاء المهلة القانونية ، وهي في هذه الحالة مدة ستة أشهر من وقت وصول التنبيه إليه أو المدة الباقية من الإيجار أينما أطول كما سبق القول . فلذا انقضت هذه المدة ولم يخل المستأجر العين ، كان الموَجَر أن يرفع عليه دعوى الطرد ، باعتباره حائزاً للعين دون سند وذلك بعد فسخ الإيجار بالراضى بقبول المستأجر للإخلاء . ولا يجوز رفع دعوى الطرد قبل انقضاء المهلة القانونية ، وإلا كانت الدعوى غير مقبولة . وهذا بخلاف دعوى الإخلاء ، فقد قدمنا أنه يجوز رفعها قبل انقضاء المهلة القانونية خلافاً للقواعد العامة لورود نص صريح هذا المعنى .

- 
- (١) وهو يتضمن رد العين إلى المؤجر كالمؤجر حتى للإخلاء ( مصر الكلية ٢١ أبريل سنة ١٩٥٦ دائرة ٤ قضية رقم ٥١٤٨ سنة ١٩٥٥ ) .
- (٢) مصر الكلية ٩ ديسمبر سنة ١٩٥٩ دائرة ٥٢ قضية رقم ١٣٦٨ سنة ١٩٥٩ .
- (٣) انظر آنفاً فقرة ٦٨٠ — فلذا أراد المؤجر تنفيذ الحكم قبل انقضاء المهلة القانونية ، كان المستأجر أن يستشكل في التنفيذ ( مصر الكلية ٣ مارس سنة ١٩٥٦ دائرة ٤ قضية رقم ٦٥ سنة ١٩٥٦ ) . فلذا انقضت المهلة جاز التنفيذ ، ولا يستلجح المستأجر أن يستشكل بحجة أن الضرورة قد زالت بعد صدور الحكم وقبل التنفيذ ، فإن العبرة في قيام الضرورة أن تكون قائمة إلى وقت النطق بالحكم ، فلذا صدر الحكم وهو نهائي ، حاز قوة الشيء المنقضي ، ولم يبدل لورود الضرورة من أثر ( سليمان مرقس في إيجار الأماكن فقرة ١٠٦ ص ٣٠٩ ) .

ولا يحتاج المؤجر في دعوى الطرد إلى تنبيه آخر غير التنبيه بالإخلاء الذي سبق أن وجهه للمستأجر وقبل هذا الأخير الإخلاء على أثره . فيستطيع المؤجر أن يرفع دعوى الطرد بمجرد انقضاء المهلة القانونية إذا وجد أن المستأجر لم يحل العين . ويرفع الدعوى أمام المحكمة الكلية المختصة طبقاً لأحكام التشريع الاستثنائي لأمام قاضي الأمور المستعجلة، لأن هذه الدعوى ناشئة عن تطبيق أحكام قانون إيجار الأماكن في المادة ٣ فقرة ٤ منه . وتنتج الإجراءات التي رسمها هذا القانون ، ويكون الحكم نهائياً غير قابل للطعن بأي وجه .

وفي دعوى الطرد هذه تثبت المحكمة من أمرين : ( ١ ) أن المستأجر قد قبل الإخلاء بعد وصول التنبيه إليه . وعبد الإثبات هنا يقع على المؤجر . ولما كان قبول المستأجر للإخلاء تصرفاً قانونياً ، فإن إثباته طبقاً للقواعد العامة لا يكون إلا بالكتابة أو ما يقوم مقامها فيها زاد على عشرة جنهات . ( ٢ ) أن الضرورة الملجئة لا تزال قائمة إلى وقت النطق بالحكم<sup>(١)</sup> . واستمرار قيام الضرورة مفروض إلى أن يثبت المستأجر العكس ، ويستطيع إثبات ذلك بجميع الطرق لأنه يثبت واقعة مادية .

فإذا ثبت للمحكمة أن المستأجر قد قبل الإخلاء وأن الضرورة الملجئة لا تزال قائمة ، تعين عليها أن تقضى بطرد المستأجر من العين . ولا يحتم القانون هنا منح المستأجر أجلاً لتنفيذ الحكم ، كما منحه أجل شهرين في الحكم الصادر في دعوى الإخلاء كما قلنا . فقد قبل المستأجر الإخلاء طوعاً ، وأعطاه القانون مهلة فاستفدها ، واطمأن المؤجر إلى أن المستأجر سيقوم بتنفيذ التزامه وسيحلى العين فور انقضاء المهلة القانونية . ولكن ذلك لا يمنع من تطبيق القواعد العامة ، فيمنح القاضي للمستأجر أجلاً معقولاً يحل فيه العين إذا استدعت حالته ذلك ولم يلحق المؤجر من هذا التأجيل ضرر جسيم وذلك تطبيقاً للمادة ٢٣٤٦/٢ ملغى . وقد جاء ذلك صراحة في المذكرة الإيضاحية للمرسوم بقانون رقم ١٤٠ لسنة ١٩٤٦ ، إذ تقول : « وقد تعرضت المادة الثالثة لموقف المستأجر الذي يبقه على المؤجر بالإخلاء

---

( ١ ) انظر عكس ذلك وأن المستأجر لا يستطيع إثبات أن الضرورة لم تعد قائمة بعد أن قبل الإخلاء ، وكل ما يستطيع هو أن يثبت أن قبوله لم يكن صحيحاً بل شبه إكراه أو غلط أو تدليس كأن أومه المؤجر بزواج ابنة وتبين أن هذا الزواج غير صحيح : محمد لبيب شنب فقرة ٤١٩ .

بالنسبة إلى إحدى صورتيه . . ثم سكت عن الصورة الأخرى التي يقبل فيها المستأجر الإخلاء ويمتنع عن تنفيذه . وقد روى النص عليها ، فأجيز للمؤجر أن يستصدر حكماً بإخراج المستأجر ، ثم يجرى تنفيذه فوراً دون منعه مهلة كما في الصورة الأولى . على أنه إذا كان النص قد حرم المستأجر من الانتفاع بالمهلة المشار إليها ، فهو لم يسلب التناهي سلطته في الإهمال بمقتضى قواعد القانون العامة .

٦٨٤ - ٣ . واجبات المؤجر بمرءه وفعله والجزاء عليها : تنص الفقرة الأخيرة من المادة ٣ من قانون إيجار الأماكن ، كما رأينا ، على ما يأتي : « وإذا كان المؤجر لغير عذر مقبول لم يشغل المكان في ميعاد شهر من تاريخ الإخلاء ، أولم يستمر شاغلاً له مدة ستة على الأقل ، جاز للمستأجر أن يطالب بجميع التعويضات الناشئة عن الإخلاء ، كما يجوز له شغل المكان من جديد » .

ونرى من ذلك أن القانون فرض على المؤجر واجبات بعد إخلاء العين للضرورة الملجئة ، كالواجبات التي فرضها عليه بعد إخلاء العين لهدمها وإعادة بنائها فيها قديماً<sup>(١)</sup> . فأوجب على المؤجر ، ضماناً بلحدية ما تمسك به من الضرورة الملجئة ، أن يشغل العين ، هو أو ولده ، في ميعاد شهر من تاريخ الإخلاء ، فلا يجوز أن يتأخر عن شغل العين أكثر من هذه المدة . وأوجب عليه بعد ذلك أن يبقى ، هو أو ولده ، في العين مدة ستة على الأقل ، فلا يجوز أن يترك العين قبل انقضاء هذه السنة<sup>(٢)</sup> . فإذا شغل العين في ميعاد شهر ، وبقي فيها مدة ستة ، فقد قام بواجباته ، وليس للمستأجر عليه بعد ذلك من سبيل . ويستطيع المؤجر ، بعد قضاء سنة في العين ، أن يؤجرها لمن يشاء دون أن يتقيد بالمستأجر القديم . وإذا أراد هنا الأخير أن يعود إلى العين ، فعليه أن يتفق مع المؤجر على ذلك بموجب عقد إيجار جديد .

( ١ ) انظر آنفاً فقرة ٦٦٥ .

( ٢ ) وكل هذه ، إلى جانب المسؤولية الجنائية التي سترأها ، ضمانات للمستأجر يتوق بها أن يكون المؤجر قد قصد من الإخلاء أن يؤجر العين لمستأجر آخر ، كيداً للمستأجر الأول ، أو لاستغلال العين استغلالاً أكبر فائدة ( مصر الكلية ٩ ديسمبر سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ قنية رقم ٣٧٠٥ سنة ١٩٥٣ - ١٠ ديسمبر سنة ١٩٥٣ قنية رقم ٣٤١٠ سنة ١٩٥٣ - ٢٢ ديسمبر سنة ١٩٥٤ قنية رقم ٤٠٤٣ سنة ١٩٥٤ ) .

أما إذا لم يشغل المؤجر العين في ميعاد شهر من تاريخ الإخلاء<sup>(١)</sup> لنغير عنر مقبول<sup>(٢)</sup> ، فإنه يجوز للمستأجر أن يطلب العودة إلى شغل

(١) وإذا كان المؤجر قد أسس دعوى الإخلاء على قيام الضرورة بسبب زواج ابنه ، وبعد الإخلاء شغل المؤجر دون عنر مقبول المكان بنفسه وبأولاده ومنهم الابن صاحب الضرورة التي لم يزف إلى عروسه ، فإن هذا لا يكتفى ، إذ الواجب في هذه الحالة أن يشغل المكان الابن وزوجته ، لأن الابن لا المؤجر هو صاحب الضرورة . وقد قضى في هذا المعنى بأن الثابت أن المدعى عليه قد شغل الشقة التي كان يسكنها المدعى بمجرد إخلائها بنفسه وبأولاده ، مع أنه أسس دعوى الإخلاء المذكورة على حاجة ابنه إليها ليدخل بعروسه ليقم فيها هو وأولاده . ولو كانت حالة الضرورة التي ادعاها لابنه جدية ، لما انتقل هو وأولاده عقب الإخلاء مباشرة ، مع أن الطلاق (طلاق الابن لزوجه قبل أن تزف إليه) لم يتم إلا بعد ثمانية شهور من تاريخ الإخلاء ، ومن ثم يكون مخالفاً لنص الفقرة الأخيرة من المادة الثالثة من القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ، لأنه يربط هذه الفقرة بالفقرة الأولى من نفس المادة يظهر بوضوح أنه يجب أن يشغل المكان المحكوم بإخلائه للضرورة صاحب الضرورة ، وهو إما المؤجر أو أحد أولاده . فإذا ما كان الابن هو صاحب الضرورة ، وجب على هذا الابن أن يشغل المكان السبب الذي أسست عليه الدعوى . ولا تلغى المحكة إلى ما قرره المدعى عليه من أن ابنه عاد إلى زوجته أخيراً وزف إليها بالشقة موضوع النزاع ، لأن الزواج الأخير تم بعد رفع هذه الدعوى بأكثر من ستة شهور (مصر الكلية ١٦ ديسمبر سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ قضية رقم ٥١٥٧ سنة ١٩٥٣) .

والظاهر في هذه القضية أن المؤجر بمجرد إخلاء المكان وقبل أن يبين صير زواج ابنه شغل المكان بنفسه وبأولاده بما أفتت المحكة بأن الفرع بزواج الابن لم يكن إلا وسيلة للإخلاء ، ولم يكن المؤجر يستطيع ذلك لو أسس دعوى الإخلاء على ضرورة قائمة به هو لأن هذه الضرورة ليست قائمة . ثم حدث بعد ذلك أن الزفاف لم يتم وأن الابن طلق زوجته ، ثم عاد إليها بزواج جديد . ولم تتأثر المحكة بشيء من ذلك ، بعد أن ثبت لما أن المؤجر قد قصد أن يشغل المكان بنفسه في غير ضرورة قائمة به ، وقد اتخذ من زواج ابنه التكتة التي يستند إليها في طلب الإخلاء . ويبدو لنا أنه لو كان زواج الابن هو السبب الحقيقي لطلب الإخلاء ، ولكن الزفاف لم يتم وطلق الابن زوجته ، كان هذا عنراً مقبولا لعدم شغل الابن المكان مع زوجته ، ويكون شغل المؤجر المكان بنفسه بعد ذلك أمراً طبيعياً لا يلام عليه ولا يجوز مسامحة عنه .

(٢) وقد قضى بأنه إذا ثبت من الأوراق المقعدة من المدعى أن ابنه صاحب الضرورة قد أصيب بمرض عقل عقب صدور الحكم ودخل من أجله المستشفى ومكث به قرابة ستة أشهر ، ثم حصل خلع بين صاحب الضرورة وعقليته أدى إلى فسخ الخطبة ، ثم تزوج بأخرى وأقام معها في الشقة موضوع هذا الدعاى ، فإن هذا يعتبر عنراً مقبولا في عدم شغل ابن المدعى الشقة المذكورة في المواعيد المحددة (مصر الكلية ١٠ يناير سنة ١٩٥٥ دائرة ١٢ قضية رقم ١٨٢٨ سنة ١٩٥٣) . وقضى بأنه إذا كان تأخر المؤجر في شغل المكان خلال شهر راجعاً إلى عنر مقبول ، لم توقع عليه الجزاءات المبينة بالمادة ٣ من قانون إيجار الأماكن . فإذا تبين أنه قد حدث خلاف بين صاحب الضرورة وعقليته أدى إلى فسخ الخطبة ، ثم تزوج بأخرى وأقام معها في الشقة -

العين<sup>(١)</sup>، فيبقى فيها بموجب سند السابق وهو عقد إيجاره الذي كان قد امتد بحكم القانون، وينفس الأجرة والشروط السابقة<sup>(٢)</sup>. وله فوق ذلك أن يطلب تعويضاً من المالك على أساس المسؤولية التقصيرية<sup>(٣)</sup>، وذلك عن الأضرار التي لحقت بسبب إخلاله العين وما تكبله من نفقات في الإخلاء، وفي شغل مكان آخر قد يكون بأجرة أعلى، ثم في العودة إلى شغل المكان الأول. ولا يمنع المستأجر من العودة إلى شغل المكان أن يكون المؤجر قد باعه، فقد إيجار المستأجر الذي عاد إلى الظهور<sup>(٤)</sup> يسرى في حق المشتري للعين ولو لم يكن للإيجار تاريخ ثابت سابق على البيع. ولكن إذا أجرة المؤجر العين بعد إخلالها لمستأجر آخر، وسبق هذا إلى وضع يده قبل أن يعود المستأجر الأول إلى شغلها، فإن المستأجر الآخر هو الذي يفضل إذا كان قد سبق إلى وضع يده دون غش وفقاً لأحكام المادة ٥٧٣ ملى، ولا يبقى أمام المستأجر الأول إلا الرجوع بالتعويض على المؤجر<sup>(٥)</sup>.

كذلك إذا شغل المؤجر العين في ميعاد شهر ولكنه لم يبق فيها سنة كاملة بل تركها قبل ذلك لغيره غير مقبول، فإنه يجوز للمستأجر أن يعود إلى العين، ما لم يوجد مستأجر مزاحم يفضل عليه، وأن يطلب تعويضاً من المؤجر، وكل ذلك على التفصيل الذي قلناه.

---

موضوع الدعوى، فإن في ذلك طعناً مقبولا. والقول بأن الخطة الأولى كانت صورية بقصد الحصول على حكم بالإخلاء ليس عليه دليل، وليس فسخ الخطة دليلاً على عدم جديتها (مصر الكلية ٢٧ مارس سنة ١٩٥٩ دائرة ١٣ قضية رقم ٥٠١٥ سنة ١٩٥٨).

(١) ولا يجوز أن تنقض دعواه بأن الحكم بالإخلاء لا يجوز الطعن فيه، ذلك أن موضوع الدعوى هنا غير موضوع دعوى الإخلاء، وهو لا يطن في الحكم بالإخلاء، وإنما يطلب عودته إلى العين لعدم شغل صاحب الضرورة لها في الميعاد القانوني لغيره غير مقبول (مصر الكلية ١٦ ديسمبر سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ قضية رقم ٥١٥٧ سنة ١٩٥٣).

(٢) وهذا ضرب من التعويض العيني.

(٣) طعناً الكلية ١٤ أكتوبر سنة ١٩٥٤ قضية رقم ١٦٨٢/١٢٢٧ سنة ١٩٥٣ (وقد ينت المحكمة المسؤولية التقصيرية على التصف في استعمال الحق. ويبدو أن الأيسر القول بأن المؤجر الذي يتسكك بضرورة غير قائمة - بدليل عدم شغله العين دون طر مقبول - يكون قد ارتكب خطأ يستوجب مسئولية).

(٤) وذلك عن طريق التعويض العيني.

(٥) أما إذا كان المستأجر الآخر لم يسبق إلى وضع يده، فإن حق المستأجر الأول في العودة إلى شغل المكان يصبح ممكناً، ويجوز له أن يطالب به (مصر الكلية ١٨ ديسمبر سنة ١٩٥٤ المحاماة ٣٦ رقم ٤٦٢ ص ١٣٨٣).



وتكون المنازعات التي تقوم بين المؤجر والمستأجر في شأن واجبات المؤجر وقيامه بها أو عدم قيامه، وما يترتب على عدم قيامه بها من طلب المستأجر العودة إلى المكان، وما يطلبه من تعويض على النحو الذي يبيناه فيما تقدم، من اختصاص المحكمة الكلية التي عينها التشريع الاستثنائي، وينظر فيها طبقاً للإجراءات التي رسمها هذا التشريع، ويكون الحكم الصادر في شأنها حكماً نهائياً لا يقبل الطعن بأي وجه، لأن هذه المنازعات تعتبر ناشئة من تطبيق أحكام التشريع الاستثنائي. وكل ما تقدم هو الجزء المدني لعدم قيام المؤجر بواجباته وفقاً للفقرة الأخيرة من المادة الثالثة من قانون إيجار الأماكن. ويوجد، إلى جانب الجزء المدني، جزء جنائي. فقد نصت المادة ١٦ من هذا القانون على أن « يعاقب بالحبس مدة لا تزيد على ثلاثة أشهر وبغرامة لا تتجاوز مائتي جنيه أو بإحدى هاتين العقوبتين كل مؤجر خالف أحكام المواد ٣ فقرة الأخيرة . . من هذا القانون ». فإذا لم يشغل المؤجر لغير عقر مقبول المكان في ميعاد شهر، أو شغله ولكن لم يبق فيه سنة كاملة لغير عقر مقبول، ارتكب جنحة يعاقب عليها بالعقوبات المتقدمة ذكرها. ويجوز للمستأجر أن يدخل مدعياً مديناً في اللجنة المرفوعة على المؤجر يطالب بالتعويض، بل يجوز له أن يتولى بنفسه رفع اللجنة المباشرة على المؤجر مدعياً مديناً فيها. وإذا رفعت الدعوى الجنائية منفصلة عن الدعوى المدنية، فإن المحكمة الجنائية إذا أدانت المؤجر دون انتظار الفصل في الدعوى المدنية، لا تكون قد خالفت القانون<sup>(١)</sup>.

## المبحث الثالث

قيود مفروضة على المؤجر وأخرى مفروضة على المستأجر

٦٨٥ - الهدف من هذه القيود : بعد أن بحثنا الأحكام الاستثنائية التي وردت في قانون إيجار الأماكن متعلقة بتحديد الأجرة وبانتهاء الإيجار، وهذه هي أهم الأحكام الاستثنائية، لم يبق في الأحكام الموضوعية التي خرج فيها هذا

(١) نقض جنائي ٤ مايو سنة ١٩٥٤ مجموعة أحكام للنقض ٥ رقم ١٩٤ ص ٥٧١ - وانظر أيضاً فقرة ٢٢٠ في المالحش.

القانون على القواعد العامة إلا طائفة من القيود، بعضها فرض على المؤجر وبعض آخر فرض على المستأجر. وقد استحدثت هذه القيود جميعها في المرسوم بقانون رقم ١٤٠ لسنة ١٩٤٦، ومنه انتقلت إلى قانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ووردت في المواد ٩ و ١٠ و ١١ من هذا القانون.

وتهدف هذه القيود إلى التفريغ من أزمة المساكن عن طريق آخر غير طريق نظام أوامر الإيجار بواسطة السلطة الإدارية الذي كان معمولاً به في التشريعات الاستثنائية التي سبقت المرسوم بقانون رقم ١٤٠ لسنة ١٩٤٦. وقد كان هذا النظام يقضى بوجوب إبلاغ الملاك السلطة الإدارية عن المساكن الخالية، فتولى هذه السلطة بنفسها إيجار المسكن الخالي لأول شخص يتقدم لاستئجاره. فألغى المرسوم بقانون رقم ١٤٠ لسنة ١٩٤٦ هذا النظام لما تبين من إرهاب إجراءاته لرجال الإدارة، ورغبة في العودة إلى النظام الطبيعي بأن تصبح العلاقة بين المؤجر والمستأجر علاقة مباشرة. ولكن المشرع وضع مكان هذا النظام قيوداً على حرية المؤجر في عدم تأجير المسكن الخالي، بل أوجب في بعض الأحوال إيجاره لشخص معين هو الموظف الذي ينتقل إلى البلد الذي يوجد فيه المسكن. ووضع كذلك قيوداً على حرية المستأجر، بأن أوجب عليه إذا كان موظفاً ونقل إلى بلد آخر أن ينقل مسكنه للموظف الذي ينتقل إلى هذا البلد. وفرض على كل من المؤجر والمستأجر ألا يحتجز في البلد الواحد أكثر من مسكن واحد. وفرض عقوبة جنائية على كل من يخالف هذه الأحكام. وقد هدف بهذه القيود إلى الاستئثار من عرض المساكن الخالية على راغبي السكنى، فيساعد بذلك على تفريغ أزمة المساكن كما سبق القول.

وقد رُوِد في المذكرة الإيضاحية للمرسوم بقانون رقم ١٤٠ لسنة ١٩٤٦ في هذا الصدد: «رؤي إلغاء نظام أوامر الإيجار بواسطة السلطة الإدارية وإيجاب الإبلاغ عن المساكن الخالية، لما تبين من إرهاب هذه الإجراءات لرجال الإدارة، والرغبة في العودة إلى النظام الطبيعي بأن تصبح العلاقة بين المؤجر والمستأجر مباشرة.. (و) قررت المواد ٩ و ١٠ و ١١ أحكاماً جديدة. فنصت الأولى منها على أن الموظف الذي ينتقل إلى بلد يكون له حق الأولوية على غيره في استئجار المسكن الذي كان يشغله موظف آخر.. أما المادتان الأخريان فهذهتان إلى غرض

واحد هو تهيئة السبل أمام طلاب السكنى ليصلوا إلى بغيتهم ، فحرم على كل شخص أن يحتجز في البلد الواحد أكثر من مسكن واحد لسكناه أو لإيجاره من الباطن ، كما حرم إبقاء المساكن المعدة للاستغلال خالية مدة تزيد على ثلاثة أشهر إذا تقدم لاستئجارها مستأجر بالأجرة القانونية .

### المطلب الأول

#### قيود مفروضة على المؤجر

٦٨٦ - قيود مملوكة : قلنا أن قانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة

١٩٤٧ نقل عن المرسوم بقانون رقم ١٤٠ لسنة ١٩٤٦ قيوداً ثلاثة فرضها على حرية المالك في تأجير ملكه أو عدم تأجيريه : (١) فأوجب على صاحب المسكن الخالي أن يؤجره لمن يتقدم لاستئجاره بالأجرة القانونية إذا بقي خالياً مدة ثلاثة أشهر . (٢) وأوجب عليه أن يعيّل الأولوية في استئجار المسكن الذي أعلاه موظف لموظف آخر متقول إلى البلد الذي فيه المسكن . (٣) وحرم عليه أن يحتجز في البلد الواحد أكثر من مسكن واحد<sup>(١)</sup> . فستعرض هذه القيود الثلاثة :

٦٨٧ - ١ . حرّم ترك المسكن خالياً مدة تزيد على مملوكة أشهر :

تنص المادة ١١ من قانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ على أنه « لا يجوز إبقاء المساكن المعدة للاستغلال خالية مدة تزيد على ثلاثة أشهر إذا تقدم لاستئجارها مستأجر بالأجرة القانونية » . ويفرض القانون هنا وضعا يشترط في قيامه توافر شروط أربعة : (١) أن يكون هناك مسكن ، فلا ينطبق النص على مكان ليس بمسكن كالدكان والجراج وما إلى ذلك . فهذه لا يجبر صاحبها على إيجارها ، ولو بقيت خالية أكثر من ثلاثة أشهر . (٢) وأن يكون المسكن معداً للاستغلال ، فلو كان صاحبه قد أعدّه لحاجته الشخصية ، كأن احتجزه

---

(١) وقد فرضت الأوامر العسكرية قيوداً أخرى على حق المؤجر أثناء حرب فلسطين . منها الأمر العسكري رقم ١٤١ لسنة ١٩٤٥ بالنسبة إلى الأماكن الواقعة في دائرة مينة من قصر عابدين وقصر المنتزة وقصر رأس العين ووزارة الدفاع الخ . ومنها الأوامر العسكرية رقم ٨١ و ٨٢ لسنة ١٩٤٩ . وقد ألغيت هذه الأوامر بالقانون رقم ٢ لسنة ١٩٥٠ الذي ألغى الأحكام العرفية .

مسكنا للتصنيف أو المسمى<sup>(١)</sup> ، أو أعده لسكنى ولده الذى يريد أن يستقل بمسكن أو لابتنته بعد زواجها أو نحو ذلك ، لم يجبر على إيجاره ولو بقى خالياً مدة تزيد على ثلاثة أشهر . ويلاحظ هنا أنه لا يطلب أن تقوم بصاحب المسكن ضرورة ملجئة لشغل المكان بنفسه أو بأحد أولاده حتى يصح له احتجازه دون أن يوترجه ، فالضرورة الملجئة إنما هى شرط فى إخلاء العين من شاغلها لافى شغل العين الخالية<sup>(٢)</sup> . ( ٣ ) وأن يبقى المسكن خالياً مدة تزيد على ثلاثة أشهر دون أن يشغله صاحبه أو يوترجه . ( ٤ ) وأن يكون قد تقدم لصاحب المسكن ، خلال مدة الثلاثة أشهر أو بعدها ، مستأجر يرغب فى استئجار المسكن بالأجرة القانونية فلم يرض صاحب المسكن بإيجاره .

فإذا توافرت هذه الشروط الأربعة ، جاز توقيع جزائين على صاحب المسكن الخالى ، جزاء مدنى وجزاء جنائى .

أما الجزاء الملقى فهو أن يجبر صاحب المسكن على إيجاره لمن يعرض الأجرة القانونية . والسبيل إلى ذلك هو أن الشخص الذى يريد استئجار هذا المسكن ، سواء تقدم لاستئجاره خلال الثلاثة أشهر أو تقدم بعد ذلك ، يطالب صاحب المسكن بإيجاره له بالأجرة القانونية . فإن لم يقبل ، رفع عليه دعوى ، أمام

( ١ ) وقد كان أصل النص فى المرسوم بقانون رقم ١٤٠ لسنة ١٩٤٦ : « لا يجوز إبقاء الأماكن المدة السكن » . وفى أثناء المناقشات التى دارت فى الجمعية العامة لمجلس الدولة فى شأن هذا المرسوم بقانون اقترح أحد المستشارين تعديل النص على الوجه الآتى : « لا يجوز إبقاء المساكن المدة للاستغلال » ، حتى يسمح النص بأن يكون للشخص مسكن المصيف يكون فيما عدا فصل الصيف خالياً ، فلا يقتلوه النص لأنه غير مد للاستغلال وإن كان مداً لسكنى ، فوافقت الجمعية العامة على هذا التعديل .

وقد قضت محكمة الاستئناف المختطة بأن حجز صاحب الفندق لشقة يلحقها بالفندق لتنازلين فيه لا يعتبر إبقاء لمكان مد السكن منوعاً بحكم التشريع الاستثنائى ( استئناف مختلط ٢٦ مارس سنة ١٩٤٦ م ٥٨ ص ٧٧ ) .

( ٢ ) وقد قضت محكمة الاستئناف المختطة فى عهد الأوامر العسكرية السابقة ، بأنه يحق للمالك شغل المكان الذى خلا بنفسه إذا كان فى حاجة إليه دون أن تصل هذه الحاجة إلى حد الضرورة الملجئة ، مادامت حاجة جلية غير مختلطة أو صورية ، وذلك لأن القانون لم يشترط الضرورة الملجئة إلا لإخلاء العين من شاغلها لا لشغل العين الخالية ( استئناف مختلط ٣ يناير سنة ١٩٤٦ م ٥٨ ص ٦٦ ) . وانظر سليمان مرقس فى إيجار الأماكن ققرة ١١٠ .

ويلاحظ أن احتجاز المسكن خالياً لحاجة صاحبه إليه مقيد بالألا يجبر صاحب المسكن فى البلد الواحد أكثر من مسكن واحد لسكنه .

المحكمة الكلية المختصة طبقاً لأحكام التشريع الاستثنائي ووفقاً للإجراءات التي رسمها هذا التشريع ، يثبت فيها أن المسكن بقي خالياً مدة تزيد على ثلاثة أشهر وأنه يعرض لاستجاره الأجرة القانونية . ولصاحب المسكن أن يدفع هذه الدعوى بأن المسكن غير معد للاستغلال وأنه احتجزه لنفسه أو لأحد من أقاربه . وله كذلك أن يتعاقد أثناء الدعوى مع شخص آخر يوجر له المسكن ويقدم عقد الإيجار للمحكمة ، فإن القانون لم يلزمه أن يوجر المسكن الخالي لمستأجر معين إلا في حالة الموظف المنقول ، فإذا أجره لمستأجر آخر غير المدعى فقد استعمل حقه . ولكن يحكم عليه بمصروفات الدعوى ، لأنه تأخر في إيجار المسكن مدة تزيد على ثلاثة أشهر ، وقد تقدم إليه المدعى قبل رفع الدعوى فلم يقبل أن يوجر إياه . كذلك يجوز للمدعى أن يظعن في عقد الإيجار بالصورية ، وله أن يثبتها بجميع الطرق . فإذا لم يدفع صاحب المسكن الخالي الدعوى بطريق أو بآخر ، حكم بإلزامه بإيجار المسكن للمدعى ، ويكون الحكم نهائياً غير قابل لأي ظعن . ذلك أن صاحب المسكن ملتزم بحكم القانون بإيجار المسكن إذا بقى خالياً مدة تزيد على ثلاثة أشهر لمن يعرض الأجرة القانونية ، وهذا التزام بعمل . وفي الالتزام بعمل ، كما تقضى المادة ٢١٠ مدني ، يقوم حكم القاضي مقام التنفيذ إذا سمحت بهذا طبيعة الالتزام<sup>(١)</sup> .

أما الجزء الجنائي ففقوة نصت عليها المادة ١٦ من قانون إيجار الأماكن ، وهي الحبس مدة لا تزيد على ثلاثة أشهر والغرامة التي لا تجاوز مائتي جنيه أو إحدى هاتين العقوبتين . ويستطيع طالب الاستئجار أن يدخل مدعياً مدنياً في الدعوى الجنائية ، كما يستطيع أن يرفع دعوى الجنحة المباشرة .

---

(١) ويذهب الأستاذ سليمان مرقس إلى أن طالب الاستئجار يطالب « بصيوص مما يكون قد لحقه من ضرر بسبب تصف المالك في عدم التأجير إليه ، وقد ترى المحكمة أن يكون تعويضه حينئذ تأخر المالك بأن يوجر إليه ، وتستعمل في ذلك طريقة التهديدات المالية » ( سليمان مرقس في إيجار الأماكن فقرة ١١٠ ص ٣١٣ ) . ويظهر لنا أن هناك التزاماً قانونياً مفروضاً على صاحب المسكن الخالي بتأجيره ، وقد قام حكم القاضي مقام التنفيذ المني ، فمن إذن في نطاق التنفيذ المني لا التعويض المني ، وفي غنى عن التهديدات المالية لأن حكم القاضي يقوم مقام عقد الإيجار .

وإذا رفع الدعوى أكثر من طالب واحد للاستئجار ، فالحكم حكم له أولاً كان هو المستأجر مل التنفيذ الذي يتيه ، أما الباقي فيحكم لم ضد صاحب المسكن بمصروفات الدعوى .

٦٨٨ - ٢ . الأولوية للموظف المنقول : تنص المادة ٩ من قانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ على أن « الموظف المنقول إلى بلد يكون له حق الأولوية على غيره في استئجار المسكن الذي كان يشغله موظف آخر إذا قام بإعلان المؤجر في مدى أسبوع على الأكثر من تاريخ الإخلاء برغبته في ذلك بكتاب مسجل مصحوب بعلم وصول . وعلى كل حال يجب على الموظف المنقول إلى بلد آخر أن يخلى المسكن الذي كان يشغله بمجرد حصوله على سكن في البلد المنقول إليه ، إلا إذا قامت ضرورة ملجئة تمنع من إخلاء سكنه » . ويفرض القانون هنا وضعا يشترط في قيامه بتوافر شروط أربعة : ( ١ ) أن يكون المكان الذي يراد استجاره مسكنا ، فلو كان الموظف المنقول من البلد يستأجر مسكنا وجراجا فإن الأولوية للموظف المنقول إلى البلد إنما تكون في المسكن لافي الجراج . ( ٢ ) وأن يكون هذا المسكن شغله موظف ثم أخلاء بسبب نقله من البلد . والمقصود بالموظف هنا أن يكون موظفاً عاماً ، حتى تتحقق الحكمة من النص من أنه « مرتبط بالصالح العام » كما سيجيء . وسرى أن الموظف الذي شغل المسكن ، ونقل من البلد ، يجب عليه أن يخلى المسكن بمجرد حصوله على سكن في البلد المنقول إليه . وبذلك يخلى المسكن من الموظف القديم المنقول من البلد ، ليتلقى موظفاً جديداً منقولاً إلى البلد (١) . ( ٣ ) أن يكون هناك موظف منقول إلى البلد . فلا تعطى الأولوية إذن لموظف قديم في البلد ساكن فيه قبل إخلاء الموظف المنقول لمسكنه ، إذا أراد هذا الموظف القديم تغيير سكنه . وإنما تعطى الأولوية لموظف جديد ينقل إلى البلد ولم يكن ساكناً فيه من قبل . ويبدو أنه من الضروري أن يكون الموظف الجديد قد جاء ليحل محل الموظف القديم في نفس الوظيفة ، وإذا كان النص مطلقاً قد خلا من هذا القيد ، إلا أن حكمة التشريع والأعمال التحضيرية تملئ جميعها أن يكون الموظف الجديد قد جاء ليحل محل الموظف القديم (٢) . فنأظر المدرسة المنقول من البلد يحل محله في السكن وفي العمل ناظر

( ١ ) لذلك إذا كان الموظف لم ينقل من البلد ، وإنما أدخل المسكن إلى مسكن آخر في نفس البلد ، فالمسكن الخالي لا أولوية فيه لموظف منقول إلى البلد (كامل محمد بدوي في قانون إيجار الأماكن فقرة ٢١٨ ص ١٩٢ ) .

( ٢ ) فقد جاء في تقرير اللجنة للمشكلة في وزارة العدل في سنة ١٩٤٦ لوضع المرسوم بقانون رقم ١٤٠ لسنة ١٩٤٦ ما يأتي : « وضع نص في القانون الجديد يعطى الأولوية في السكن =

المدرسة المتقول إلى البلد، وكذلك القاضي ووكيل النيابة ومهندس الري والمدرس وضابط البوليس والكتاب وغيرهم من الموظفين . ( ٤ ) أن يعلن الموظف الجديد صاحب المسكن ، في مدى أسبوع على الأكثر من تاريخ الإخلاء ، برغبته في شغل المسكن بكتاب مسجل مصحوب بعلم وصول . ويجوز أن يكون إعلان هذه الرغبة قبل إخلاء المسكن <sup>(١)</sup> ، والمهم ألا يتأخر وصول الإعلان عن أسبوع من تاريخ الإخلاء . كما يصح أن يكون الإعلان على يد محضر ، ولا يكفي الموظف الجديد بكتاب مسجل مصحوب بعلم وصول . فإذا تأخر وصول إعلان الرغبة في الاستئجار عن أسبوع من تاريخ الإخلاء ، كان صاحب المسكن في حل من تأجيرها لمن يشاء ، سواء كان المستأجر أجنبياً أو الموظف الجديد نفسه <sup>(٢)</sup> . ومتى توافرت هذه الشروط ، ألزم صاحب المسكن بإيجاره للموظف الجديد بالأجرة القانونية وذلك من وقت وصول الإعلان برغبة الموظف الجديد في استئجار المسكن <sup>(٣)</sup> . فإذا امتنع صاحب المسكن من إبرام عقد الإيجار ، جاز

---

الذي يغلو بنقل موظف للموظف الذي يحل محله . وجاء في التقرير الأول للجنة التشريعية بمجلس النواب عند نظر قانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ : « منحت المادة التاسعة الموظف المتقول حق الأولوية في استئجار المسكن الذي كان يشغله الموظف المتقول بدله بشروط معينة » . وانظر في هذا المعنى الأستاذ كامل محمد بدوي وهو يشترط « أن يكون طالب السكن موظفاً نقل بدل الموظف الذي أعزل المسكن . . . فلائح قاضي الأولوية على غيره في المكان الذي خلا بنقل قاض آخر ، ولأى ضابط بوليس هذا الحق في استئجار المكان الذي خلا بنقل ضابط بوليس آخر ، إنما ليس له الأولوية في استئجار المكان الذي يغلو بنقل ضابط جيش مثلا ، ويعمل الكاتب في الداخلية محل كاتب آخر في الداخلية ، وهكذا » (كامل محمد بدوي في قانون إيجار الأماكن فقرة ٢١٨) . وانظر أيضاً في هذا المعنى سليمان مرقس في إيجار الأماكن فقرة ١١١ ص ٣١٥ . (١) بعد ظهور حركة التنقلات مثلا (كامل محمد بدوي في قانون إيجار الأماكن فقرة ٢١٨ ص ١٩٣) .

(٢) ويترتب على ذلك أن صاحب المسكن يجب عليه أن يترك المنزل خالياً ، بعد إخلاءه ، مدة أسبوع ينتظر فيه وصول إعلان برغبة الموظف الجديد في استئجار المسكن . وفي تقصير المبدأ ما يشير بأن المشرع أراد ألا يطول انتظار صاحب المسكن ، وتضيق عليه الأجرة في المدة التي ينظر فيها السكن خالياً (كامل محمد بدوي في قانون إيجار الأماكن فقرة ٢١٩) .

(٣) كامل محمد بدوي في قانون إيجار الأماكن فقرة ٢٢٠ ص ١٩٥ - وتقول المذكرة الإيضاحية لكل من المرسوم بقانون رقم ١٤٠ لسنة ١٩٤٦ وقانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ، تبريراً لهذا الحكم الاستثنائي ، ما يأتي : « وليس في هذا النص جنوح إلى تمييز طائفة الموظفين على غيرهم . ولكن لما كان نقل الموظف إلى بلد ما ليشاور شؤون وظيفته ، ويقوم بالعمل الذي عهد به إليه ، ما يرتبط بالصالح العام بل بمصلحة الوطن أنفسهم ، فإنه يكون من المتعين أن تيسر له طريقة السكن كيما يتوافر له الاطمئنان والاستقرار » .

للموظف الجديد أن يرفع دعوى ، أمام المحكمة الكلية المختصة طبقاً لأحكام التشريع الاستثنائي ووفقاً للإجراءات التي رسمها هذا التشريع ، يطلب فيها إلزام صاحب المسكن بتأجيرها لـه . ويقوم حكم القاضي - وهو حكم نهائي غير قابل لأي طعن - مقام التنفيذ على النحو الذي بيناه في الحالة الأولى . ويكون صاحب المسكن في الوقت ذاته ، بامتناعه عن الإيجار للموظف الجديد قد ارتكب جريمة معاقباً عليها ، طبقاً للمادة ١٦ من قانون إيجار الأماكن ، بالحبس مدة لا تزيد على ثلاثة أشهر والغرامة التي لا تتجاوز مائتي جنيه أو بإحدى هاتين العقوبتين . ويستطيع الموظف الجديد أن يدخل مدعياً مدنياً في الدعوى الجنائية ، كما يستطيع رفع دعوى الجنحة المباشرة .

على أنه من الجائز أن يكون صاحب المسكن قد قامت به ضرورة ملجئة لشغل المكان بنفسه أو بأحد أولاده ، ففي هذه الحالة إذا كان الموظف الجديد لم يقض له بعد بشغل المسكن أمكن لصاحب المسكن أن يدفع الدعوى بقيام ضرورة ملجئة فيقضى لصالحه (١) . أما إذا كان قد قضى للموظف الجديد بشغل المسكن وشغله فعلاً ، لم يبق أمام صاحب المسكن إلا أن يرفع عليه دعوى بالإخلال للضرورة الملجئة ، كما كان يرفعها على الموظف القديم لو أنه لا يزال باقياً في المسكن (٢) .

٦٨٩ - ٣ . تحريم احتجاز أكثر من مسكنه واحد في البلد الواحد : تنص المادة ١٠ من قانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ على أنه « لا يجوز للشخص الواحد أن يحتجز في البلد الواحد أكثر من مسكن واحد لسكنائه أو لتأجيرهم من الباطن » . والمفهوم من النص أن احتجاز المسكن قد يكون عن

(١) قارن كامل محمد بدوي في قانون إيجار الأماكن بقرة ٢١٧ (ويذهب إلى أنه « إذا أراد المالك شغل المكان نفسه فليس عليه من حرج مادام قد أصبح خالياً ولو لم تكن لديه ضرورة ملجئة لذلك ، لأن القانون لم يسلبه حق الانتفاع بملكه إلا بالقدر الذي أصبح عنه في نصوصه » ) .

(٢) ذلك أن الموظف الجديد إنما حل محل الموظف القديم فيعتبر « استمراراً له » . وهذه العبارة وردت على لسان رئيس مجلس الشيوخ عند مناقشة هذا النص في المجلس . فقد قال أحد الشيوخ : « إذا فرض وكانت الشقة خالية ، ورغب الموظف المتقول السكنى في هذه الشقة ، وجاء المالك فقال إني أريد هذه الشقة لسكني أو لسكن أحد أولادي ، فالرأي في هذه الحالة ؟ » فرد عليه رئيس المجلس : « إذا كان هناك ضرورة ملجئة ، فهذا أمر آخر - الفكرة في هذه المادة هي أن الموظف الذي يحل محل الموظف المتقول يعتبر استمراراً له » .



طريق الملك أو عن طريق الاستئجار . فالمالك ، إذا احتجز لنفسه مسكناً يملكه ويكون له في الوقت ذاته مسكن آخر يملكه في نفس البلد ، يعتبر أنه قد احتجز لنفسه في البلد الواحد أكثر من مسكن واحد . وغير المالك ، إذا استأجر لنفسه مسكنين في بلد واحد ، يكون هو أيضاً قد احتجز في البلد الواحد أكثر من مسكن واحد . وكلاهما الآن في الحالة الأولى ، حيث يحتجز الشخص المسكنين عن طريق الملك . أما إذا احتجزهما عن طريق الاستئجار ، فتمنع من ذلك إنما هو قيد على حرية الاستئجار ، ومنيعته في القيود المفروضة على المستأجر .

ونفرض الآن أن المالك يسكن في ملكه ، ثم خلا مسكن آخر هو أيضاً ملك له ولكنه في بلد آخر . ففي هذه الحالة إذا كان المستأجر السابق لهذا المسكن الآخر موظفاً نقل من البلد ، فقد قدمنا أن المالك يكون ملتزماً بإيجار المسكن للموظف الجديد الذي حصل على الموظف المنقول . وهو على كل حال لا يصح له أن يترك المسكن الآخر خالياً مدة تزيد على ثلاثة أشهر إذا عرض عليه شخص استئجاره بالأجرة القانونية ، إلا إذا كانت له حاجة حقيقية بالمسكن فيستطيع احتجازه لنفسه كما سبق القول . أما إذا كان هذا المسكن الآخر في نفس البلد الذي يسكن فيه ، فليس له أن يحتجزه ولو كانت له حاجة حقيقية به<sup>(١)</sup> ، لأنه يكون في هذه الحالة قد احتجز أكثر من مسكن واحد في بلد واحد ، والواجب عليه أن يؤجره بمجرد أن يتقدم له مستأجر بالأجرة القانونية ولو قبل انقضاء مدة ثلاثة أشهر من خلو المسكن . ولا يستطيع أن يحتجزه إلا إذا قامت ضرورة تلجته لشغله بأحد

---

(١) ومع ذلك فقد قضى بأنه لا يوجد ما يمنع من احتجاز أكثر من مسكن واحد في بلد واحد مادام ثمة مقصود مشروع لذلك ، ويكون تقدير المقصود متروكاً للمحكمة (مصر الكلية الوطنية ٢ يونيو سنة ١٩٤٩ المضافة ٢٩ رقم ٢١٨ ص ٤١٩) . انظر أيضاً في هذا المعنى سليمان مرقس في إيجار الأماكن بقرة ١٠٩ ص ٢١٢ . وهذا الرأي محل للنظر ، فإن القانون أطلق المنع ولم يقيده بعدم وجود مقصود . إلا إذا كان المقصود هو الضرورة الملجئة حيث يوجد نص صريح في ذلك .

حل أنه قد تعرض حالات تقع فيها المسألة . فلو كان شخص يسكن في القاهرة ، واتخذ في الوقت ذاته شقياً له في حلوان ، فهل يعتبر محتجزاً لمسكنين في بلد واحد ؟ ترى ترك الأمر في هذه الحالة لتقدير المحكمة ، فقد ترى أن هناك ضرورة تلجئ هذا الشخص لاتخاذ الشق في حلوان لاحتياجات صحية أو اعتبارات ترجح إليه عمله . وقد ترى أن الشق الذي اتخذ في حلوان ليس مسكناً ثابتاً بالمعنى المقصود من النص ، بل هو ملهى مؤقت لا يصلح إلا أن يكون شقياً ولا يصلح سكناً دائماً لشخص آخر .

أولاده . أما إذا كانت الضرورة تلجئه لشغله بنفسه ، فعند ذلك ينتقل من المسكن الذى هو فيه إلى المسكن الآخر ، وعليه أن يؤجر المسكن الأول حتى لا يكون محتجزاً لسنتين في بلد واحد<sup>(١)</sup> .

فلذا ثبت أن شخصاً احتجز مسكنين في بلد واحد على الوجه المتقدم الذكر ، كان مخالفاً للقانون ، وجاز لكل ذى مصلحة أن يطلب إليه إخلاء أحد المسكنين . فلذا امتنع ، رفع عليه دعوى أمام المحكمة الكلية المختصة طبقاً لأحكام التشريع الاستثنائى ووفقاً للإجراءات التى رسمها هذا التشريع . وتقضى المحكمة ، بحكم نهائى غير قابل لأى طعن ، بأن يحل أحد المسكنين ويستبقى المسكن الذى يختاره . والمسكن الذى يحل عليه يصبح ملزماً بالآلة بتركه خالياً متى عرض عليه شخص أن يستأجره بالأجرة القانونية . وقد يكون هذا الشخص هو نفس الشخص الذى رفع الدعوى ، وقد يكون شخصاً آخر ، فلذلك أن يختار المستأجر الذى يشاء ، ولكنه ملزم على كل حال بإعجار المسكن على الوجه الذى يبينه فيما تقدم .

والمالك الذى يحتجز أكثر من مسكن واحد في بلد واحد يكون أيضاً مرتكباً لجريمة عقوبتها ، بحسب أحكام المادة ١٦ من قانون إيجار الأماكن ، الحبس مدة لا تزيد على ثلاثة أشهر والغرامة التى لا تتجاوز مائتى جنيه أو إحدى هاتين العقوبتين . ويستطيع ذو المصلحة أن يدخل مدعياً مدنياً في الدعوى ، كما أن له أن يرفع دعوى الجنحة المباشرة .

## المطلب الثانى

### قيود مفروضة على المستأجر

٦٩٠ — قيرانه : فرض قانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ على

(١) ويصح ما قلناه حتى لو كان الشخص يملك أحد المسكنين ويستأجر المسكن الآخر وهما في بلد واحد . ففي هذه الحالة أيضاً يكون محتجزاً لأكثر من مسكن واحد في بلد واحد ، وهذا لا يجوز ، وعليه أن يحل أحد المسكنين ، إما المسكن الذى يملكه فيؤجره لغيره ، وإما المسكن الذى يستأجره فينتج لغيره فرصة استئجاره . وهو إذا أغل المسكن الذى يملكه ليؤجره لغيره ، كان هذا قيدا مفروضاً عليه بصفته مؤجراً ، إذ هو مجبر على تأجير مسكن يملكه . وإذا أغل المسكن الذى يستأجره ، كان هذا قيدا عليه بصفته مستأجراً ، إذ هو مجبر على إخلاء مسكن يستأجره .

المستأجر قيلدين : ( ١ ) فأوجب عليه ألا يستأجر أكثر من مسكن واحد في بلد واحد . ( ٢ ) وأوجب عليه إذا كان موظفاً متقولا من بلد أن يحل المكان الذي استأجره في هذا البلد .

٦٩١ - ١ . تحريم استئجار أكثر من مسكن واحد في البلد الواحد : رأينا المادة ١٠ من قانون إيجار الأماكن تقضى بأنه لا يجوز للشخص أن يحتجز في البلد الواحد أكثر من مسكن واحد لسكنه أو لتأجره من الباطن . وقد استعرضنا حالة الاحتجاز عن طريق الملك ، أما هنا فنستعرض الاحتجاز عن طريق الاستئجار .

ونفرض أن شخصاً استأجر مسكناً في القاهرة . فإنه يجوز لهذا الشخص أن يستأجر مسكناً آخر في الإسكندرية ليجمعه مصيفاً له ، ومسكناً ثالثاً في الأقصر ليجمعه مشى . فهو قد استأجر مساكن ثلاثة في بلاد متفرقة ، ولكنه لم يستأجر أكثر من مسكن واحد في بلد واحد .

فإذا استأجر إلى جانب المسكن الذي له في القاهرة مثلاً مسكناً آخر في نفس المدينة ، إما توسعة على نفسه في السكن وإما لأنه يريد تأجير المسكن الآخر من الباطن أو يستغله حجراً مفروشة أو « بنسيون » أو نحو ذلك ، وقد يستأجر المسكين لتأجير كل منهما من الباطن ويقع في بلد آخر ، ففي جميع هذه الأحوال لا يجوز له أن يجمع بين مسكنين في بلد واحد ، سواء أرادهما لسكنه خاصة ، أو لتأجيرهما من الباطن ، أو أراد أحدهما لسكنه والآخر لتأجره من الباطن . وسواء كان هذا عن طريق الإيجار الأصلي ، أو عن طريق امتداد الإيجار بحكم القانون (١) .

---

( ١ ) ومع ذلك فقد قضى أن الشخص أن يستأجر أكثر من مسكن واحد إذا انتضت الضرورة ذلك ، كأن يكون متزوجاً من اثنتين ( مصر الكلية ٢ يونيه سنة ١٩٤٩ الحاماة ٢٩ رقم ٢١٨ ص ٤١٩ - محمد لبيب شنب قنيرة ٧١ ص ٩٣ ) . وقد قضى أيضاً في هذا المعنى بأنه ليس ثمة ما يمنع من أن يحتجز الإنسان أكثر من مسكن في بلد واحد مادام أن هناك مقتضيات لوجيية لذلك ، وبأن المادة ١٠ من قانون الإيجارات وإن كانت تنص على أنه لا يجوز للشخص الواحد أن يحتجز في البلد الواحد أكثر من مسكن واحد لسكنه ، إلا أن مفهوم هذا النص ومدلوله أنه يحرم على الشخص الواحد احتجاز أكثر من مسكن واحد في بلد واحد دون مقتضى لوجيية لذلك . أما إذا وجد سبب يدعو لهذا الاحتجاز أوقامت ضرورة مقتضية كان من حقّه أن يحتجز أكثر من مسكن واحد حسبما تتطلبه تلك الضرورة . ولما كان للمعنى عليه قد ظهر منذ البداية بأنه عقب وفاة زوجه تزوج بأخرى ، ورفضت أن تقم -

فلذا ثبت أنه جمع بين مسكنين في بلد واحد على الوجه المتقدم الذكر ، كان مخالفاً للقانون ، وجاز لكل ذي مصلحة أن يطلب إليه إخلاء أحد المسكنين . ولكن لا يعتبر المؤجران ههنا المسكنين من ذوي المصلحة في طلب الإخلاء ، لأن أسباب إخلاء المؤجر للمستأجر مذكورة على سبيل الحصر في المادتين ٢ و ٣ من قانون إيجار الأملاك . وليس الجمع بين مسكنين في بلد واحد من بينها ، ولأن الغرض الذي يهدف إليه منع الجمع ، هو تهيئة السبل أمام طلاب السكن ليصلوا إلى بنيتهم ، كما جاء في المذكرة الإيضاحية للمرسوم بقانون رقم ١٤٠ لسنة ١٩٤٦ (١) . فطلاب السكن إذن هم أصحاب المصلحة ، ويجوز لأي منهم أن يطلب من المستأجر للمسكنين أن يحل أحدهما (٢) . فإن امتنع رفع عليه دعوى أمام المحكمة الكلية المختصة

---

في العين المتنازع عليها مع أولاده ، فلستأجر لما شقة أخرى ، وبذلك يكون في حالة ضرورة ملحة لأن يقيم بأولاده في سكن وهو وزوجته الجديدة في سكن آخر ( مصر الكلية أول أبريل سنة ١٩٦١ دائرة أول إيجارات قضية رقم ٤٥٥٣ سنة ١٩٥٩ ) .

ويخلص مما تقدم أنه يجوز للضرورة احتجاز أكثر من سكن واحد في البلد الواحد ، فيحتجز الشخص سكناً مملوكاً له وآخر يستأجره ، أو مسكنين مملوكين له ، أو مسكنين يستأجرهما . ونرى من ذلك أن القضاء ، وهو يواجه الضرورات الملحة ، يذهب من القوانين التي يُلغى فيها المشرع في اتجاه انقضاء بنسب الملبسات الأخرى .

ويلاحظ فوق ذلك أن المظور هو احتجاز مسكنين . فلو احتجز الشخص مكانين ليس السكن كأن يباشر فيها حرفه ، فهذا ليس بمحظور . كذلك ليس بمحظور أن يحتجز شخص سكناً آخر بقصد أن يترك المسكن الأول ( انظر في كل ذلك محمد لبيب شبيب بقرة ٧١ ص ٩٤ ) .

( ١ ) وقد قضى بأن القانون لم ينصح من يحق له التمسك بالجزء المثلث ، أو المؤجر ، وفي هذه الحالة أي المؤجرين ؟ أم هو طالب السكن ، وفي هذه الحالة أيهم ؟ وهل الخالف لم يبين الطريق الذي يسلكه صاحب الحق للوصول إلى مبتغاه . هل أن ملود في المذكرة الإيضاحية لهذا القانون من أن المادة ١٠ سابقة الذكر « تهدف إلى فرض وحيد هو تهيئة السبل أمام طلاب السكن ليصلوا إلى بنيتهم » تبطل من المشكوك فيه بالأقل أن يكون المؤجر هو صاحب الحق الذي يصلى إليه حكم تلك المحكمة ، وبالتالي أن يكون ذا صفة في طلب إخلاء المستأجر يحكم قضائي استناداً عليها ( مصر الكلية ٢٠ نوفمبر سنة ١٩٤٩ المملأة ٢٩ رقم ٥٦٣ ص ١٢٢٧ ) - وانظر أيضاً مصر الكلية ٣١ مارس سنة ١٩٥٦ دائرة ٤ قضية رقم ٣٣١٦ سنة ١٩٥٥ - ١٨ أبريل سنة ١٩٥٧ دائرة ١٣ قضية رقم ١٨٢٣ سنة ١٩٥٦ - ٢٩ أبريل سنة ١٩٥٧ دائرة ١٢ قضية رقم ١٨٧ سنة ١٩٥٧ .

( ٢ ) محمد حل شبيب بقرة ٧١ ص ٩٤ - حل البارودي ص ١٥٧ - رضا حل في تعليقه في القشرة القانونية لمكة الإسكندرية الإطباتية السنة الأولى ش ١٣ .

طبقاً لأحكام التشريع الاستثنائي ، ووفقاً للإجراءات التي رسمها هذا التشريع ، وتقضى عليه المحكمة ، بحكم نهائي غير قابل لأي طعن : بإخلاء أحد المسكنين واستبقاها الآخر ، وهو الذي يختار المسكن الذي يستقيمه . فإذا أدخل أحد المسكنين ، كان من رفع الدعوى ملزماً باستئجاره بالأجرة القانونية من مالكه ، إلا إذا رأى المالك إيجاره لمستأجر آخر . والمالك على كل حال ملزم بالأداء يتركه خالياً مدة تزيد على ثلاثة أشهر <sup>(١)</sup> .

وكان النص الأصلي للمادة ١٦ من قانون إيجار الأماكن يعاقب كل من خالف أحكام المادة ١٠ ، فكان ذلك يشمل المالك والمستأجر . ولكن التعديل الذي أدخله القانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٥٨ على المادة ١٦ قصر العقوبة على المؤجر ، ويراد بذلك المالك الذي يحتجز أكثر من مسكن واحد في بلد واحد عن طريق المالك كما رأينا فيما تقدم . أما المستأجر الذي يجمع بين مسكنين في بلد واحد ، فلا عقاب عليه بعد التعديل الذي أدخله قانون سنة ١٩٥٨ <sup>(٢)</sup> .

(١) وقد نوقشت هذه المسألة في الجمعية العامة لمجلس الدولة عند نظر المرسوم بقانون رقم ١٤٠ لسنة ١٩٤٦ على الوجه الآتي : « أحد المستشارين : أرى أن يفسخ الإيجار فيما عدا المسكن الواحد ، ويكون الفسخ بناء على طلب ذي مصلحة ، ويكون للمستأجر أن يختار هذا المسكن - مستشاراً آخر : إن ترتيب جزاء من يعرض لمساكن كثيرة ، فمن ذا الذي ينقل الجزاء ؟ ثم لمن يكون التأجير عنه تعدد الطالبين ؟ ثم كيف فرغم التوجيه على التأجير لشخص بعينه وهو صاحب الحق في اختيار من يستأجر منه ؟ المستشار الأول : طريقة التنفيذ ميسورة ، فلو أنه بعد الفسخ يعتبر المسكن خالياً ، ومع وجود النص الذي يحظر إبقاء الأماكن المدة للمسكن خالية يكون المالك مضطراً إلى أن يؤجر مسكنه لمن يطلبه - وقد انتهت الجمعية العامة إلى إبقاء حكم المادة كما هو ، على أن يكون لكل ذي شأن أن يطلب الفسخ » .

(٢) سليمان مرقس في إيجار الأماكن بقرة ١٠٩ ص ٣١٢ حاشي ٢ - ويسمح التساؤل عما إذا كان نص المادة ١٦ بعد تعديل سنة ١٩٥٨ يسمح يعاقب المؤجر إذا كان الإيجار الصادر منه يسمح للمستأجر باحتجاز مسكن ثان في نفس البلد وكان المؤجر يعلم ذلك . ولكن لما كلاً لا يجوز التوسع في تفسير نص يفرض عقوبة ، فالأول أن نقف عند الظاهر من النص . أما قبل تعديل سنة ١٩٥٨ فكان عقاب المستأجر لاشك فيه ، حتى ذهب بعض المحاكم إلى أن المشرع قد اكتفى بهذا الجزاء الجنائي واستعاض به عن الجزاء المدني (مصر الكلية ٢٠ نوفمبر سنة ١٩٤٩ المحاماة ٢٩ رقم ٥٦٣ ص ١٢٢٧ وقد سبق الإشارة إلى هذا الحكم ، وبها فيه فيها نحن بصدده : « أن المادة ١٠ من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ، وإن كانت قد حظرت على المستأجر الجمع بين مسكنين أو أكثر في البلدة الواحدة لسكانه أو لتأجيره من الباطن ، فإنها لم ترتب جزاء مديناً على مخالفة هذا النص اكتفاء بالجزاء الجنائي الذي نصت عليه المادة ١٦ من القانون المذكور » .

٦٩٢ - ٢ الزام الموظف المنقول من بلد بإخلاء مسكنه فيه :  
 رأينا أن الفقرة الثانية من المادة ٩ من قانون إيجار الأماكن تنص على ما يأتي :  
 « وعلى كل حال يجب على الموظف المنقول إلى بلد آخر أن يخلى المسكن الذي  
 كان يشغله بمجرد حصوله على سكن في البلد المنقول إليه ، إلا إذا قامت ضرورة  
 ملجئة تمنعه من إخلاء مسكنه . » وقد رأينا فيما تقدم أن إخلاء الموظف المنقول  
 لمسكنه في البلد المنقول منه يقيح الفرصة للموظف المنقول إلى هذا البلد في أن  
 يستعمل حق الأولوية في استئجار هذا المسكن <sup>(١)</sup> . ورأينا كذلك أن المادة ٦٠٩  
 مدني تجيز للموظف ، إذا اقتضى عمله أن يغير محل إقامته ، أن يطلب إنهاء إيجار  
 مسكنه إذا كان هذا الإيجار معين المدة ، على أن يراعى المواعيد المبينة في المادة ٥٦٣  
 مدني ، ويقع باطلا كل اتفاق على غير ذلك <sup>(٢)</sup> . فترى من هذا أن إخلاء الموظف  
 المنقول من بلد لمسكنه في هذا البلد ، في الجهات التي تسري فيها التشريعات  
 الاستثنائية ، حتى له وواجب عليه في وقت واحد .

وقد كان مشروع قانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ خالياً من  
 الفقرة الثانية للمادة ٩ سالفة الذكر . فأضافتها لجنة الشؤون التشريعية لمجلس  
 النواب ، وقالت في تقريرها الأول بياناً لذلك : « منحت المادة التاسعة الموظف  
 المنقول حق الأولوية في استئجار المسكن الذي كان يشغله الموظف المنقول بدله  
 بشروط معينة . وقد كتلت اللجنة هذا النص بإضافة فقرة جديدة وهي : « وعلى  
 كل حال يجب على الموظف المنقول إلى بلد آخر أن يخلى المسكن الذي كان يشغله  
 بمجرد حصوله على سكن في البلد المنقول إليه . وواضح أن الحكمة من هذه  
 الإضافة هي معالجة أزمة المساكن بقدر الإمكان » . وقد رأيت اللجنة التشريعية  
 أن هذه الإضافة ضرورية لتمكين الموظف المنقول إلى بلد من سكني المكان الذي  
 كان يشغله الموظف المنقول من البلد . غير أنها اقتصرت على الجزء الأول من  
 الفقرة الثانية كما نرى . وأكملت لجنة العدل بمجلس الشيوخ الفقرة بإضافة العبارة  
 الأخيرة وهي : « إلا إذا قامت ضرورة ملجئة تمنعه من إخلاء مسكنه » . وقالت  
 لجنة العدل في تقريرها الأول بياناً لذلك : « نصت الفقرة الثانية من المادة التاسعة

( ١ ) انظر آنفاً فقرة ٦٨٨ .

( ٢ ) انظر آنفاً فقرة ٥٦٣ .

على وجوب أن يخلى الموظف السكن الذى كان يشغله بمجرد حصوله على سكن في البلد المنقول إليه . وقد رأت اللجنة أنه قد تحدث ظروف قهرية للموظف تمنعه من الإخلاء بمجرد حصوله على سكن في البلد المنقول إليه بسبب مرض أحد أولاده أو زوجته أو حالة الوضع وغير ذلك من الأحوال . ولذلك رأت إضافة العبارة الآتية إلى الفقرة الثانية من المادة التاسعة وهى : إلا إذا قامت ضرورة ملحة تمنع من إخلاء مسكنه .

ويخلص من كل ذلك أن الموظف المنقول نقلاً نهائياً من بلد كان يشغل فيه مسكناً يلتزم بحكم القانون أن يخلى هذا المسكن ، ويكون هذا غالباً لمصلحة الموظف الذى يحل محله . ويشترط في ذلك أمران : ( ١ ) أن يحصل على سكن في البلد الذى ينقل إليه ، قبل حصوله على هذا المسكن يجوز له أن يترك أسرته في المسكن الذى هو فيه ، ويقم هو إقامة مؤقتة في البلد الذى نقل إليه ، إلى أن يعثر على مسكن دائم . فعند ذلك يلتزم بإخلاء مسكنه الأول ، وينقل بأسرته إلى هذا المسكن الدائم . ( ٢ ) ألا تقوم ضرورة تلجئه إلى البقاء بعض الوقت في المسكن الأول ، فيبقى بقدر هذه الضرورة . مثل ذلك ، كما تقول لجنة العدل بمجلس الشيوخ فيما رأينا ، مرض أحد أولاده أو زوجته أو حالة الوضع . ويمكن أيضاً أن يكون ضرورة ملحة التحاق أولاده بمدرسة في البلد الذى فيه المسكن وضرورة بقائهم في المدرسة إلى نهاية العام الدراسى . وبمجرد زوال الضرورة - شفاء المريض أو التقاها من الوضع أو نهاية العام الدراسى - يلتزم الموظف بإخلاء المسكن .

ويبدو أن الموظف يلتزم بالإخلاء حتى قبل انقضاء المدة الأصلية للإيجار . وقد قلنا أن هذا من حقه<sup>(١)</sup> ، والآن نرى أن هذا من واجبه حتى يخلى المكان للموظف الذى يجيء بعده . ولكنه لا يلتزم بذلك إلا إذا كان الموظف الذى يجيء بعده يرغب في شغل المسكن .

فإذا توافر الشرطان المتقدم ذكرهما ، وجب على الموظف إخلاء المسكن ؛ فإن امتنع ، جاز للمؤجر أن يطالبه بالإخلاء قضاء<sup>(٢)</sup> ، ويرفع الدعوى أمام

( ١ ) انظر آتفاً فقرة ٥٦٣ .

( ٢ ) انظر عكس ذلك مصر الكلية أول أكتوبر سنة ١٩٥٠ الحاماة ٣١ رقم ١٧٧ ص ٦١٠ -

المحكمة الكلية المختصة طبقاً لأحكام التشريع الاستثنائي ووفقاً للإجراءات التي رسمها هذا التشريع ، ويكون الحكم نهائياً غير قابل لأي طعن . ويجوز أيضاً للموظف المنقول إلى البلد أن يستعمل حق المؤجر بطريق الدعوى غير المباشرة<sup>(١)</sup> . ويجوز للمحكمة أن تمنح أجلاً للموظف المنقول من البلد لإخلاء مسكنه ، وذلك طبقاً لأحكام المادة ٢/٣٤٦ مدني .

ولا يوجد جزاء جنائي على مخالفة الموظف لالتزامه من إخلاء المسكن . والجزاء الذي قرره المادة ١٦ إنما يفرض على المؤجر الذي يخالف أحكام المادة ٩ ، فقد رأينا أن المؤجر الذي يتمتع عن إعطاء الأولوية للموظف المنقول إلى البلد يعاقب بالحبس مدة لاتزيد على ثلاثة أشهر وبالغرامة التي لاتتجاوز مائتي جنيه أو بإحدى هاتين العقوبتين<sup>(٢)</sup> .

## الفرع الثاني

### الأحكام الاستثنائية الإجرائية

٦٩٣ - الفرص من هذه الأعلام : وضع المشرع أحكاماً استثنائية من ناحية الإجراءات ، كما وضع أحكاماً استثنائية من ناحية الموضوع وهي الأحكام التي سبق بحثها فيما تقدم . وقد هدف من الأحكام الاستثنائية الإجرائية ، التي خرج فيها على القواعد العامة المقررة في قانون المرافعات ، إلى تيسير التقاضي وتبسيط إجراءاته ، حتى لا يطول الانتظار وتتعدد الإجراءات في مسائل تحمل طابع الاستعجال لو أن الإجراءات العادية هي التي اتبعت .

فنصت المادة ١٥ من قانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ على ما يأتي :

« ترفع المنازعات الناشئة عن تطبيق هذا القانون إلى المحكمة الابتدائية المختصة

= (وتقول إنه وإن كانت المادة ٩ قد أوجبت على الموظف المنقول نهائياً إخلاء مسكنه الذي يشغله بالبلد التي نقل منها ، إلا أنها لم ترتب جزاء مدنياً على مخالفة هذا النص اكتفاء بالجزاء الجنائي الذي نصت عليه المادة ١٦ من القانون المذكور - ويلاحظ أنه لا يوجد جزاء جنائي على الموظف المنقول من البلد كما سنرى ، ومن هنا تبين أهمية إيجاد جزاء مدني حتى يمكن إجبار الموظف على الإخلاء ( سليمان مرقس في إيجار الأماكن بقرة ١١٦ ص ٣٢١ هامش ١٠ ) .

( ١ ) سليمان مرقس في إيجار الأماكن بقرة ١١٦ ص ٣٢١ .

( ٢ ) انظر آنفاً بقرة ٦٨٨ .



بطلب يقدم من ذوى الشأن إلى قلم كتاب تلك المحكمة ،  
 « وعلى قلم الكتاب أن يعطى الطالب إيصالا بقلم الطلب ، وأن يرفع  
 الطلب المذكور في خلال أربع وعشرين ساعة من تاريخ تبليغه إلى رئيس النائرة  
 المختصة الذى يحدد جلسة للنظر في النزاع » .

« ويقوم قلم الكتاب بإبلاغ طرفي الخصومة مضمون الطلب وتاريخ الجلسة  
 قبل الموعد المحدد لها بخمسة أيام على الأقل بكتاب مسجل مصحوب بعلم وصوله .  
 « ويفصل في النزاع على وجه الاستعجال ، والحكم الذى يصدر فيه  
 لا يكون قابلاً لأي طعن » .

« وتظل المنازعات المدنية الأخرى التي تنشأ بين المؤجر والمستأجر خاضعة  
 لقواعد القانونية العامة من حيث موضوع النزاع والاختصاص القضائي  
 والإجراءات » .

ونرى من ذلك أن المشرع قد يسر في إجراءات التقاضي ويبسطها من نواح  
 ثلاث : ( ١ ) ناحية الاختصاص ، فجعل المحكمة الكلية هي المختصة نهائياً في  
 نظر المنازعات الناشئة عن تطبيق أحكام قانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة  
 ١٩٤٧ . ( ٢ ) ناحية الإجراءات ، فبسط في إجراءات رفع الدعوى ، وأوجب  
 أن يكون الفصل في النزاع على وجه الاستعجال . ( ٣ ) ناحية الحكم الصادر  
 في النزاع ، فجعله حكماً نهائياً غير قابل لأي طعن . ونبحث كلا من هذه  
 النواحي الثلاث .

## المبحث الأول

### الأحكام المتعلقة بالاختصاص

٦٩٤ — المنازعات الناشئة عن تطبيق أحكام التشريع الاستثنائي

وقرر الموضع المختص فيها : ونحدد أولاً ما هي المنازعات الناشئة عن تطبيق أحكام  
 التشريع الاستثنائي . ثم نبين قواعد الاختصاص في هذه المنازعات . فقد رأينا  
 الفقرة الأولى من المادة ١٥ من قانون إيجار الأماكن تقول : « ترفع المنازعات  
 الناشئة عن تطبيق هذا القانون إلى المحكمة الابتدائية المختصة » .

## § ١ - تحديد المنازعات الناشئة عن تطبيق أحكام التشريع الاستثنائي

٦٩٥ - أهمية تحرير هذه المنازعات وكيف تمرد : تحديد هذه المنازعات مسألة أساسية ، لافي الأحكام المتعلقة بالاختصاص فحسب ، بل أيضاً في الأحكام الخاصة بالإجراءات وفي صدور الحكم في النزاع نهائياً غير قابل لأي طعن ، أي في نواحي الإجراءات الثلاث التي سنتناولها بالبحث ذلك أنه متى عرف أن نزاعاً معيناً هو نزاع ناشئ عن تطبيق أحكام التشريع الاستثنائي ، فإن هذا النزاع يكون خاضعاً لقواعد الاختصاص الاستثنائية ، وتقع في الوقت ذاته في شأنه الإجراءات التي رصمها التشريع الاستثنائي ، ويصدر الحكم فيه نهائياً غير قابل لأي طعن .

وحتى يكون النزاع ناشئاً عن تطبيق أحكام التشريع الاستثنائي ، يجب أن يكون الفصل فيه مستلزماً لتطبيق حكم من أحكام هذا التشريع <sup>(١)</sup> . ونسترشد بهذا المعيار لنستعرض المنازعات الناشئة عن تطبيق أحكام التشريع الاستثنائي ، ولنستعرض بعد ذلك أمثلة من المنازعات غير الناشئة عن تطبيق أحكام التشريع . وقيل ذلك نقرأ أن تحديد ما إذا كان النزاع ناشئاً عن تطبيق أحكام التشريع الاستثنائي أو غير ناشئ عن تطبيق هذه الأحكام مسألة أولية ، تسبق النزاع نفسه ، فلا تدخل فيه . ويرتب على ذلك أن النزاع في هذه المسألة الأولية لا يكون نزاعاً ناشئاً عن تطبيق أحكام التشريع الاستثنائي <sup>(٢)</sup> . ومن

(١) استئناف مخطط ٢٢ فبراير سنة ١٩٤٩ م ٦١ ص ٥٨ .

(٢) وقد قضت محكمة النقض بأنه لما كانت المادة الأولى من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ قد نصت على أنه يسرى على الأماكن وأجزاء الأماكن المدة للسكن أولئك من الأفراس واستثنت صراحة الأرض القضاء ، وكان النزاع يدور على ما إذا كانت العين المؤجرة يتمتع بالحقد الذي تستند إليه الطاعة أولاً قضاء كما تدفع الطاعة لأمكاناً مؤجراً تسرى عليه أحكام القانون المشار إليه كما يقول المليون عليه ، هذا النزاع لا يكون مما تقتضيه دائرة الإجراءات فضلاً نهائياً عما بالمادة ١٥ من القانون المذكور ، ذلك بأن حكم هذا النص لا يسرى إلا على المنازعات الخاصة بالقانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ (نقض ملحق ٥ فبراير سنة ١٩٥٣ مجوعة أحكام النقض ٤ رقم ٦٥ ص ٤٥٦) - وانظر أيضاً نقض ملحق ٢٤ يونيو سنة ١٩٥٤ مجوعة أحكام النقض ٥ رقم ١٥٣ ص ٩٨٧ - استئناف مصر ٨ مايو سنة ١٩٤٩ الحامدة ٣٢ ص ٨٥١ - استئناف أسبوط ١٠ فبراير سنة ١٩٥٤ التشريع والقضاء ٦ رقم ٤٩ ص ١٩٨ - استئناف مخطط ٢٣ نوفمبر سنة ١٩٤٨ م ٦١ ص ١٦ .

ثم إذا عرض نزاع على المحكمة الكلية المختصة بنظر المنازعات الناشئة عن تطبيق أحكام التشريع الاستثنائي - ونسبها توخيا للاختصاص بالمنازعات الإيجارية - وتمسك المدعى عليه بأن هذا النزاع لا يدخل في المنازعات الإيجارية ، أى دفع بعدم اختصاص المحكمة ، فإن هذا النزاع في الاختصاص لا يدخل في المنازعات الإيجارية ، ويكون الحكم فيه قابلاً للطعن بالأوجه التي تقررها القواعد العامة<sup>(١)</sup>.

(١) استئناف مخطط ٢٣ نوفمبر سنة ١٩٤٨ م ٦١ ص ١٦ - وذلك سواء قضت المحكمة باخصاصها أو بعدم اخصاصها ، وسواء صدر الحكم في الاختصاص من المحكمة الكلية أو المحكمة الجزئية أو محكمة الاستئناف . ويصدر الحكم في الاختصاص من المحكمة الجزئية ، كأن ترفع أمامها دعوى إخلاء منزل يشغله موظف كيزة من مزايا الوظيفة ثم يتركه وظيفته ، فيدفع بعدم اختصاص المحكمة الجزئية لأن المنازعة منازعة إيجارية وترى عليها أحكام التشريع الاستثنائي . وسواء قضت المحكمة لجزئية باخصاصها أو قضت بعدم الاختصاص ، فإن حكمها هذا يكون غير نهائي ويكون قابلاً للطعن فيه بجميع أوجه الطعن المقررة في قانون المرافعات (نقض مدني ١٠ مارس سنة ١٩٥٥ مجموعة أحكام النقض ٦ رقم ١٠٢ ص ٧٨٩) . ويصدر الحكم في الاختصاص من محكمة الاستئناف ، كأن ترفع دعوى إخلاء أمام المحكمة الكلية ، فيدفع المستأجر بعدم اختصاص لأن المكان المطلوب إخلاءه أرض قضاء فلا يسرى عليه التشريع الاستثنائي ، فنقض المحكمة باخصاصها ، ويستأنف المستأجر هذا الحكم ، فواء قضت محكمة الاستئناف بتأييد الحكم الابتدائي بالاخصاص أوقضت بإلغائه وبعدم اختصاص المحكمة الكلية ، فإن حكمها في الاختصاص حل نحو أو حل آخر يكون قابلاً للطعن فيه بالنقض (نقض مدني ٢٩ أكتوبر سنة ١٩٥٢ مجموعة أحكام النقض ٥ رقم ١٤ ص ١١٥) . وإذا قضت محكمة الاستئناف بتأييد الحكم وباختصاص المحكمة الكلية ، امتنع عليها النظر في الموضوع ، إذ يكون الحكم قد صدر نهائياً من المحكمة الكلية المختصة (استئناف مصر ١٥ مايو سنة ١٩٥٠ المجلد ٣١ رقم ١٦٦ ص ٥٥٦) - وقد قضت محكمة النقض بأنه متى كان الواقع هو أن الدعوى رفعت من المأجور أمام دائرة الإيجارات بالمحكمة الابتدائية بطلب إخلاء المستأجر من العين المؤجرة ، وكانت هذه الدائرة قد أحالت الدعوى إلى دائرة أخرى من دوائر المحكمة الابتدائية تأسيساً على أن العين المؤجرة هي أرض قضاء ولا ينطبق عليها القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ، فلن المستأجر في هذا الحكم أمام محكمة الاستئناف التي قضت بتأييده ، ثم طعن بطريق النقض - وكانت الدائرة التي أحيلت إليها الدعوى بالمحكمة الابتدائية قد أحالتها إلى محكمة المواد الجزئية لاختصاصها بحسب قيمة النزاع فاستأنف المستأجر هذا الحكم ، فإن محكمة الاستئناف إذ أيدته لا تكون قد أسططت . ذلك أن الحكم الصادر من دائرة الإيجارات والقاضي بإحالة الدعوى إلى إحدى الدوائر المدنية بالمحكمة الابتدائية لا اختصاصها قد أصبح نهائياً ( لأنه استؤنف وتأييد في الاستئناف ورفع النقض لا يمنع من نهائية الحكم ) ، فكان لزاماً عليها أن تنفذ عند نظر الدعوى بذلك الحكم ، أي باعتبار أن النزاع خاضع لأحكام القانون العام ، وكان يتعين عليها أن تفصل براءة فيما إذا كانت مختصة بالقضاء في الدعوى من حيث قيمتها وفقاً للمادة ١٣٤ مرافعات ، وقد رأت أن الدعوى بحسب قيمة النزاع وفقاً للمادتين ٤٥ و ٤٦ مرافعات من اختصاص القاضى الجزئي (نقض مدني ١٠ مارس سنة ١٩٥٥ مجموعة أحكام النقض ٦ رقم ١٠٢ ص ٧٨٩) .

فالفصل في أن المحكمة مختصة بنظر النزاع لأنه يدخل في المنازعات الإيجارية أو غير مختصة بنظره لأنه لا يدخل فيها هو فصل في نزاع لا يدخل هو ذاته في المنازعات الإيجارية . ويخضع الحكم الصادر بالاختصاص أو بعدم الاختصاص ، من حيث قابليته للطعن فيه ، للقواعد العامة المقررة في قانون المرافعات ، للقواعد التشريعية الاستثنائية التي تجعل الحكم نهائياً غير قابل لأي طعن (١) .

### ٦٩ - ١ . المنازعات الناشئة عن تطبيق أحكام التشريع الاستثنائي :

يمكن رد هذه المنازعات إلى طوائف ثلاث تقابل الطوائف الثلاث التي قسمنا إليها أحكام التشريع الاستثنائي الموضوعية : ( ١ ) الأحكام المتعلقة بتعيين الحد الأقصى للأجرة ، وتقابلها دعاوى الأجرة . ( ٢ ) الأحكام المتعلقة بانتهاء

( ١ ) وقد يكون الحكم في الاختصاص قضاءً ضمياً ، فيكون قابلاً للطعن فيه . وقد قضى بأنه إذا كان النزاع بين الطرفين يعود حول تكيف المنشأة ، وهل هي أنشئت إنشاءً جديداً بعد سنة ١٩٤٤ بما حصل فيها من تعديل يعتبر جوهرياً في البناء القديم ذهب به وأوجد شيئاً آخر بده فأسبح المالك حراً في التصاقد في حقوقه في ظل القانون الملغى ، أم أن المنشأة لم تكن إلا نتيجة تعديل في البناء القديم الذي ظل حافظاً لحاله وإن تبنى في بعض مظاهره فيخضع لقانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ، فإن هذا النزاع الجوهري الذي يتوقف على الفصل فيه القضاء باختصاص دائرة الإيجارات أو بعدم اختصاصها بنظر الدعوى يحمل الحكم الصادر فيها قابلاً للاستئناف عملاً بالقواعد العامة وتطبيقاً للمادة ٤٠١ مرافعات . ولا يغير هذا الوجه من النظر أن الحكم المتألف لم يتعرض للدفع بعدم الاختصاص ، لأن الحكم في الموضوع يعتبر مشتتاً على قضاء ضمياً يرفض الدفع بعدم الاختصاص مما يميز المحكوم عليه الطعن فيه بطريق الاستئناف ( استئناف مصر ٢٨ ديسمبر سنة ١٩٥٤ استئناف رقم ٧٥٠ سنة ٧١ قضائية ) . وانظر أيضاً استئناف المنصورة ٢٠ ديسمبر سنة ١٩٥٦ استئناف رقم ٤٣ مدني سنة ٨ قضائية - ٢٠ ديسمبر سنة ١٩٥٦ استئناف رقم ١٣٦ سنة ٨ قضائية - كذلك يعتبر الحكم الصادر بتطبيق القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ حكماً ضمياً يرفض للدفع بعدم الاختصاص ، فيجوز استئنافه فيما يتعلق برفض هذا الدفع ( سليمان مرقس في إيجار الأماكن بقرة ١٣٥ ص ٣٥٩ ) .

ومع ذلك فقد قضت محكمة النقض بأن الحكم الصادر من محكمة ابتدائية بصفة استئنافية لا يقبل الطعن فيه بطريق النقض فيما يتعلق بالاختصاص إلا إذا كان الطعن وارداً على الاختصاص بالذات . فإذا كان غير وارد على الاختصاص بل منصباً على تختص المحكمة في تفسيرها عقد الإيجار حين رفضت الدفع بعدم الاختصاص وقضت في موضوع الدعوى بانية قضاها بذلك على أن نية المتعاقدين كانت منصرفة إلى تأجير الأنوال لا إلى تأجير المصنع ، وأنه متى كان الإيجار مقفوداً على أنوال وهي منقولة فإنه لا يخضع لأحكام الأمر العسكري رقم ٣١٥ سنة ١٩٤٢ ، فإن هذا الطعن لا يكون مقبولاً ( نقض مدني ٢٦ أبريل سنة ١٩٤٥ مجموعة عمر ٤ رقم ٢٤٣ ص ١٣٤ ) .

الإيجار، وتقابلها دعاوى الإخلاء. (٣) الأحكام المتعلقة بالقيود المفروضة على المؤجر وعلى المستأجر، وتقابلها دعاوى التأجير على المؤجر ودعاوى إخراج المستأجر لتعدد مسكنه أو لنقله من البلد.

### ٦٩٧ - (١) الحد الأقصى للأجرة - دعاوى مؤجرة : يدخل في

المنازعات الناشئة عن تطبيق أحكام التشريع الاستثنائي، أي المنازعات الإيجارية، دعاوى الأجرة. ويقصد بدعاوى الأجرة كل المنازعات التي تتعلق بالحد الأقصى الذي فرضه التشريع الاستثنائي للأجرة. فكل منازعة بين المؤجر والمستأجر في الأجرة الفعلية التي يدفعها الثاني للأول. يريد الأول زيادتها لترفع إلى الحد الأقصى، أو يريد الثاني تخفيضها لتزول إلى هذا الحد، تعتبر من المنازعات الإيجارية. غير أن هناك، فيما يتعلق بتعيين الحد الأقصى للأجرة، القانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ وهو يخفف كما رأينا الأجور بمقدار الضرائب التي أعفى الملاك منها. وقد كان ينبغي أن تدخل المنازعات المتعلقة بهذا التخفيض في المنازعات الإيجارية. ولكن يعترض على ذلك بأن هذه المنازعات ناشئة عن تطبيق قانون غير قانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧، ومن ثم تخضع هذه المنازعات للاختصاص العادي ويكون الحكم فيها قابلاً للطعن فيه بالأوجه المقررة في قانون المرافعات. وقد يمتنع تخفيض فرضه قانون إيجار الأماكن مع تخفيض الضريبة، ويرفع المستأجر دعوى واحدة بالتخفيض أمام دائرة الإيجارات<sup>(١)</sup>. فالحكم الصادر في الدعوى يكون نهائياً فيما يتعلق بالتخفيض الذي قرره قانون إيجار الأماكن، ويمحوز الطعن فيه بالأوجه المقررة في قانون المرافعات فيما يتعلق بتخفيض الضريبة. وكل ذلك دون حكمة مفهومة في التفريق بين التخفيضين، غير هذه المصادفة التشريعية غير المقصودة من عدم إدماج تشريع تخفيض الضريبة في قانون إيجار الأماكن كما كان ينبغي، أو في القليل النص في تشريع تخفيض الضريبة على خضوع المنازعات الناشئة عن تطبيقه لأحكام المادة ١٥ من قانون إيجار الأماكن. وقل مثل ذلك في القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢، وهو الذي يحدد أجور أماكن القسم الخامس على أساس قيمة الأرض والمباني

(١) هذا إذا كان تخفيض الضريبة بحلول نصاب القننى الجزئى، ويطلب أن يكون النزاع في هذه الحالة غير مقدّر القيمة فيدخل في اختصاص المحكمة الكلية.

مع إضافة الضرائب ، فهذا القانون أيضاً لم يدمج في قانون إيجار الأماكن ، ومن ثم لا تدخل المنازعات الناشئة عن تطبيقه في المنازعات الإيجارية<sup>(١)</sup> ؟

وبخلص عما تقدم أنه ، فيما عدا الاستثنائين المتقدم ذكرهما الخاصين بالقانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ والقانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ ، يدخل في المنازعات الإيجارية جميع الدعاوى المتعلقة بالحد الأقصى للأجرة .

فيدخل في المنازعات الإيجارية الدعاوى المتعلقة ببطالان الاتفاق بين المؤجر والمستأجر على مجاوزة الحد الأقصى للأجرة بما زادت فيه الأجرة على هذا الحد<sup>(٢)</sup> .

ويدخل أيضاً في المنازعات الإيجارية الدعاوى المتعلقة بمطالبة المؤجر بزيادة الأجرة لترتفع إلى الحد الأقصى<sup>(٣)</sup> .

ويدخل كذلك في المنازعات الإيجارية الدعاوى المتعلقة بمطالبة المستأجر بتخفيض الأجرة لتنزل إلى الحد الأقصى<sup>(٤)</sup> .

وهذه الدعاوى المتقدمة الذكر تستلزم تطبيق أحكام المواد ١ و ٤ و ٥ و ٥ مكرراً (١) و (٢) و (٣) و (٤) و (٥) و ٦ و ٨ و ١٤ من قانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ .

٦٩٨ - (٢) انتهاء الإيجار - ودعاوى الإيجار : وتعتبر منازعات إيجارية المنازعات التي تنشأ عن تطبيق الأحكام الاستثنائية المتعلقة بانتهاء الإيجار<sup>(٥)</sup> .

(١) انظر ماسبق بيانه آنفاً فقرة ٦٠٨ بالنسبة إلى قانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ ، و فقرة ٦١٠ في الملش بالنسبة إلى القانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ .

(٢) انظر آنفاً فقرة ٦٢٢ .

(٣) انظر آنفاً فقرة ٥٨٦ - فقرة ٥٨٨ - وقد قضت محكمة النقض بأن النزاع الخاص بصحة مبدأ زيادة الأجرة واستحقاق أجر المثل من المنازعات التي تفصل فيها دائرة الإيجارات فضلاً عما هو منصوص عليه في القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ، وإذ أن محكمة الاستئناف لم تخالف القانون إذ قضت بعدم قبول الاستئناف المعلق بهذا النزاع (نقض مدني ١٢ فبراير سنة ١٩٥٣ مجموعة أحكام النقض ٤ رقم ٧٠ ص ٤٨٢) .

(٤) انظر آنفاً فقرة ٦٢٣ .

(٥) انظر آنفاً فقرة ٦٢٤ - وانظر مصر الكلية ٢٧ مارس سنة ١٩٥٥ دائرة ١٢ قضية رقم ٥٢٢٦ سنة ١٩٥٣ - حتى لو كان المدعي زائفاً على الحد الأقصى قد دفع كسبوس في مقابل الترخيص في الإيجار من الباطن أو كخطو رجل (مصر الكلية ٣٠ أكتوبر سنة ١٩٥٤ =

قامتداد الإيجار بحكم القانون بعد انقضاء مدته الأصلية<sup>(١)</sup> ، ويطالن الاتفاق على غير ذلك<sup>(٢)</sup> ، ووجوب أن يراعى المستأجر أو المستأجر من الباطن الذي يرغب في إخلاء المكان المؤجر بعد امتداد الإيجار بحكم القانون مواعيد التنبيه المنصوص عليها في المادة ٥٦٣ ملغى طبقاً لأحكام المادة ١٣ من قانون إيجار الأماكن<sup>(٣)</sup> ، ونفاذ الإيجار في حق المالك الجديد ولو لم يكن له تاريخ ثابت سابق على تاريخ التصرف الناقل للملكية طبقاً لأحكام المادة ١٢<sup>(٤)</sup> ، كل هذه أحكام استثنائية متعلقة بانتهاء الإيجار ، والمنازعات التي تنشأ عن تطبيقها تعتبر منازعات إيجارية . وتعتبر منازعات إيجارية بوجه خاص دعاوى الإخلاء الستة التي نصت عليها المادتان ٢ و ٣ من قانون إيجار الأماكن وهي .

١ - دعوى الإخلاء لتأخر المستأجر في الوفاء بالأجرة<sup>(٥)</sup> :

٢ - دعوى الإخلاء لإيجار المستأجر المكان من الباطن بغير إذن من المؤجر<sup>(٦)</sup> . ويدخل في ذلك دعوى ناظر الوقف ، عند إيجار العين الموقوفة من

= المادة ٣٦ رقم ٤٤٢ ص ٩١٠) - وحتى لو كانت المطالبة بعد فسخ الإيجار (مصر الكلية ٢٩ فبراير سنة ١٩٥٣ دائرة ١٢ قضية رقم ٣٦٥٣ سنة ١٩٥٢) .

(١) انظر أيضاً فقرة ٦٢٧ وما بعدها .

(٢) انظر أيضاً فقرة ٦٢٨ .

(٣) انظر أيضاً فقرة ٦٢٨ .

(٤) انظر أيضاً فقرة ٦٣٢ وما بعدها .

(٥) انظر أيضاً فقرة ٦٣٨ وما بعدها - وليس أمام المؤجر ، إذا تأخر المستأجر في دفع الأجرة ، إلا دعوى الإخلاء يرفعها أمام المحكمة الكلية طبقاً للإجراءات التي نص عليها لتشريع الاستئناف التي بسطناها فيما تقدم . وليس له أن يرفع دعوى فسخ الإيجار أمام المحكمة الجزئية طبقاً لقواعد العامة . وقد قضى بأنه إذا طلب المؤجر فسخ الإيجار لعدم دفع الأجرة ، ولم يكن قد قام بتكليف المستأجر بدفعها وفقاً لأحكام المادة ٢ فقرة ثالثة من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ، تمين رفض دعواه . ولكن لا يترتب على ذلك عدم اختصاص المحكمة الابتدائية واختيار المحكمة الجزئية المختصة يطلب الفسخ وفقاً لقانون العام ، لأن أحكام القانون الملغى تسطت في البلاد التي يسرى عليها القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ، ولا يجوز الرجوع إليها إلا عند عدم توافر الشروط التي يستلزمها هذا القانون الأخير (منوف ٣٠ ديسمبر سنة ١٩٥٠) لتشريع والقضاء ٤ - ٣ رقم ٤٤ ص ١٣١) .

(٦) انظر أيضاً فقرة ٦٤٤ وما بعدها - استئناف أسبوط ١٠ فبراير سنة ١٩٥٤ لتشريع والقضاء ٦ رقم ٤٩ ص ١٩٨ . أما المطالبة بتعويض خالفة المستأجر شرط المنع من التأجير من الباطن فلا تعتبر من المنازعات الإيجارية ( نقض ملغى ٢٧ مارس سنة ١٩٥٢ بمجموعة أحكام القضاء ٣ رقم ١١٩ ص ٦٩٣) .

الباطن أو التنازل عن إيجارها، بإخلاء العين أو التمسك بالعقد الجديد<sup>(١)</sup>. ولكن دعوى إبقاء الإيجار لمشتري المصنع أو المتجر (الملك) تطبيقاً لأحكام المادة ٢/٥٩٤ مدني لا تعتبر من المنازعات الإيجارية، لأنها لا تنشأ عن تطبيق الأحكام الاستثنائية بل تنشأ عن تطبيق قواعد القانون العام<sup>(٢)</sup>.

٣ - دعوى الإخلاء لاستعمال المكان المؤجر بطريقة تتنافى شروط الإيجار المقولة أو تضر بمصلحة المالك<sup>(٣)</sup>.

٤ - دعوى الإخلاء لأيلولة المكان للسقوط<sup>(٤)</sup>.

٥ - دعوى الإخلاء لرغبة المالك في هدم المكان المؤجر لإعادة بنائه بشكل أوسع<sup>(٥)</sup>. ويلحق بذلك دعوى المستأجر بالعودة إلى المكان المؤجر وبالتعويض، إذا أخل المؤجر بواجباته، فلم يشرع في الهدم خلال شهر من تاريخ الإخلاء، أو شرع في الهدم خلال شهر ولكنه لم يشرع في البناء فوراً بعد تمام الهدم<sup>(٦)</sup>.

٦ - دعوى الإخلاء ودعوى الطرد لقيام ضرورة تلجئ المؤجر لشغل المكان

(١) انظر آنفاً فقرة ٦٤٨.

(٢) انظر آنفاً فقرة ٦٤٩ - وقد قضت محكمة النقض بأنه إذا كان موضوع الدعوى نزاعاً على بيع محل تجاري (جك) وعمل جواز حلول المشتري محل المستأجر، فتسرى على الدعوى قواعد المرافعات العامة ولا تنطبق عليها التشريعات الاستثنائية (فقض مدني ١٢ يناير سنة ١٩٥٠ مجموعة أحكام النقض ١ رقم ٥٣ من ١٨٤). وانظر أيضاً فقض مدني ٦ مارس سنة ١٩٥٢ مجموعة أحكام النقض ٣ رقم ١٠٧ من ٦٢٨.

(٣) انظر آنفاً فقرة ٦٥١ وما بعدها - استئناف غخطط ٣٠ مارس سنة ١٩٤٦ م ٥٨ ص ١٧٦ - ٢٤ ديسمبر سنة ١٩٤٦ م ٥٩ ص ٥٧ - أما طلب التعويض عن ذلك طبقاً لقواعد العامة فلا يعتبر منازعة إيجارية (كامل محمد بدوي في قانون إيجار الأماكن ص ٢٢٨ - ٢٣٠ وأحكام النقض المشار إليها فيه).

(٤) انظر آنفاً فقرة ٦٥٥ وما بعدها.

(٥) انظر آنفاً فقرة ٦٥٨ وما بعدها - وقد قضى بأن دعوى الإخلاء للهدم وإعادة البناء تبقى منازعة إيجارية حتى لو ادعى المستأجر أن المؤجر رخص له في إقامة مبان في العين المؤجرة، فكل ما للمستأجر في هذه الحالة هو أن يسترد تعويضاً في حدود القانون، وهذا حق لا شأن له بإخلاء العين فتنبئ المنازعة إيجارية (مصر الكلية ١٧ يونيو سنة ١٩٥٣ دائرة ١٣ رقم ٣٧٥٤ سنة ١٩٥٢).

(٦) انظر آنفاً فقرة ٦٦٥ - وقد قضى بأن الحكم يكون قابلاً للطعن من جهة تقدير التعويض على أساس القواعد العامة (مصر الكلية ٢٥ يونيو سنة ١٩٥٥ دائرة ٤ قضية رقم ٢٨٠٢ سنة ١٩٥٤).



بنفسه أو بأحد أولاده<sup>(١)</sup> . ويلحق بذلك دعوى المستأجر بالعودة إلى المكان المؤجر وبالتعويض ، إذا أخل المؤجر بواجباته ، فلم يشغل المكان خلال شهر من تاريخ الإخلاء ، أو لم يبق فيه سنة بعد شغله<sup>(٢)</sup> .

وهذه الدعاوى تستلزم تطبيق أحكام المواد ١ و ٢ و ٣ و ٧ و ٨ و ١٢ و ١٣ و ١٤ من قانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ .

### ٦٩٩ - (٣) القيود المفروضة على المؤجر وعلى المستأجر - دعاوى

التأجير على المؤجر ودعاوى إخراج المستأجر لتعدد مسكنه أو لتقدم من البلد : وتعتبر منازعات إيجارية المنازعات التي تنشأ عن تطبيق القيود المفروضة على المؤجر وعلى المستأجر بموجب المواد ٩ و ١٠ و ١١ من قانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ .

فتعتبر منازعات إيجارية دعاوى التأجير على المؤجر : ١ - الدعوى الناشئة عن تركه المسكن خالياً مدة تزيد على ثلاثة أشهر<sup>(٣)</sup> . ٢ - الدعوى الناشئة عن وجوب إعطاء الأولوية للموظف المنقول إلى البلد<sup>(٤)</sup> . ٣ - الدعوى الناشئة عن تحريم احتجاز المالك لأكثر من مسكن واحد في البلد الواحد<sup>(٥)</sup> .

وتعتبر كذلك منازعات إيجارية : ١ - الدعوى الناشئة عن تحريم استئجار أكثر من مسكن واحد في البلد الواحد<sup>(٦)</sup> . ٢ - دعوى إخراج الموظف من مسكنه بالبلد المنقول منه<sup>(٧)</sup> .

وهذه الدعاوى تستلزم تطبيق أحكام المواد ٩ و ١٠ و ١١ من قانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧<sup>(٨)</sup> .

(١) انظر أيضاً فقرة ٦٦٦ وما بعدها .

(٢) انظر أيضاً فقرة ٦٨٤ .

(٣) انظر أيضاً فقرة ٦٨٧ .

(٤) انظر أيضاً فقرة ٦٨٨ .

(٥) انظر أيضاً فقرة ٦٨٩ .

(٦) انظر أيضاً فقرة ٦٩١ .

(٧) انظر أيضاً فقرة ٦٩٢ .

(٨) وإذا ارتبطت منازعة غير إيجارية بمنازعة إيجارية ارتباطاً وثيقاً بحيث تكون المنازعة الأولى تابعة تامة كمنازعة الثانية ، كالمطالبة بفوائد الأجرة لفراتمة المطلوب ودعا -

## ٧٠٠ - ب . المنازعات غير الناشئة عن تطبيق أحكام القسرع

هو سنتاى : وما عدا ما تقدم من المنازعات لا يعتبر منازعات إجارية ، لأنه لا ينشأ عن تطبيق أحكام قانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ، بل ينشأ عن تطبيق أحكام القانون العام . وعلى ذلك تبقى هذه المنازعات خاضعة للقواعد القانونية العامة من حيث الموضوع ، وترفع أمام المحكمة المختصة طبقاً للقواعد العامة المقررة فى قانون المرافعات ، وتتبع فيها الإجراءات العادية التى تقررها هذه القواعد ، ويكون الحكم فيها قابلاً للطعن بالطرق التى تقررها أحكام القانون العام . وتقول الفقرة الأخيرة من المادة ١٥ من قانون إيجار الأماكن فى هذا الصدد كما رأينا : « وتظل المنازعات المدنية الأخرى التى تنشأ بين المؤجر والمستأجر خاضعة للقواعد القانونية العامة من حيث موضوع النزاع والاختصاص القضائى والإجراءات » (١) .

فلا تعتبر إذن منازعات إجارية المنازعات المتعلقة بإيجار ما يخرج عن نطاق تطبيق التشريع الاستثنائى ، وهو المنقول والعقار الذى هو ملك عام والأراضى الزراعية والأراضى الفضاء غير الزراعية (٢) والأماكن الموجودة فى مناطق غير

« وكطلب المستأجر مهلة للإعلام طبقاً لأحكام المادة ٢/٢٤٦ مكرر وكطلبية المؤجر المستأجر بشأن الأشياء التى أنفلها أو قفها من العين المؤجرة ، فإن المنازعة غير الإجارية تتبع الأصل وتعتبر منازعة إجارية ( مصر المظلة ٧ يونيو سنة ١٩٤٥ م ٥٧ ص ١٧٦ ) - ويجوز الإشكال الموضوعى فى تنفيذ حكم صادر فى منازعة إجارية هو أيضاً منازعة إجارية تدخل فى اختصاص المحكمة التى أصدرت الحكم المشكك فى تنفيذه ( مصر الكلية ٢٧ فبراير سنة ١٩٥٨ دائرة ١٣ قضية رقم ٣٩٣٤ سنة ١٩٥٧ ) .

( ١ ) عابدين ٥ يونيو سنة ١٩٥١ المظلة ٢٢ رقم ٣٥ ص ١٠٧ .

( ٢ ) وقد قضت محكمة النقض بأنه متى كانت العين المؤجرة من أرض لواء ، فإن العمود تخضع لقواعد القانون العام المتعلقة بالاختصاص ، ولا يغير من هذا نظر أن المستأجر لواء الأرض الفضاء قد أقام عليها بناء ، إذ مناط البحث ينحصر فيها إذا كانت الأرض المؤجرة أرضاً قضاء أو مكاناً مبنياً السكنى أو غير ذلك من الأغراض ، ولا محل للتوسع فى تفسير هذا القانون الاستثنائى لأنه جاء على خلاف أحكام القانون العام ( نقض مكرر ١٤ ديسمبر سنة ١٩٥٠ مجموعة أحكام النقض ٢ رقم ٣٠ ص ١٥٨ ) - وانظر أيضاً استئناف مصر ١٥ مايو سنة ١٩٥٠ المظلة ٣١ رقم ٦٦١ ص ٥٥٦ - مصر الكلية ٢٦ مارس سنة ١٩٥٣ قضية رقم ٢٣٠ سنة ١٩٥٣ - ١٦ يناير سنة ١٩٥٤ دائرة ٤ قضية رقم ١٦٠٣ سنة ١٩٥٣ . وانظر كذلك محمد بدوى فى قانون إيجار الأماكن ص ٢٢٢ - ص ٢٢٣ وص ٢٢٦ - ص ٢٢٩ وأحكام النقض المشار إليه فيه .

مدينة في الجلول المرافق لقانون إيجار الأماكن والمساكن الملحقه بالمرافق والمنشآت الحكومية والأماكن المشغولة بغير عقد إيجار<sup>(١)</sup> فيما عدا الأماكن المستولى عليها والأماكن المزروع ملكيتها<sup>(٢)</sup>.

وفيما يدخل في نطاق تطبيق التشريع الاستثنائي<sup>(٣)</sup> قلعتنا أنه لا تعتبر منازل إيجارية تجارية المنازل المتعلقة بتخفيض الأجرة بمقدار الضريبة التي أعفى المالك منها ، ولا المنازل المتعلقة بتحديد الأجرة على أساس قيمة الأرض والمباني مع إضافة الضرائب<sup>(٤)</sup>. ولا تعتبر منازل إيجارية تجارية المنازل المتعلقة بالتزام المستأجر بدفع الأجرة بعد تحديد مقدارها قانوناً ، لا من حيث إخلاء المكان المؤجر للتأخر في دفع الأجرة فهذه المنازل تعتبر منازل إيجارية كما سبق القول، بل من حيث إلزام المستأجر بدفع الأجرة غير المتنازع في مقدارها<sup>(٥)</sup> واستعمال حق امتياز المؤجر

(١) وقد قضى بأن الدعوى المبينة على أن المكان مشغول دون أنه لا تعتبر منزلة إيجارية، ويكون الحكم الذي يصدر فيها من المحكمة المختصة بحسب القواعد العامة غير نهائي (استئناف غلط ٢٧ مايو سنة ١٩٤٧ م ٥٩ ص ٢٢٤ - ٢٧ يناير سنة ١٩٤٨ م ٦٠ ص ٤٦ - ٢٦ يونيو سنة ١٩٤٩ م ٦١ ص ١٣٤ - مصر الكلية ١١ أبريل سنة ١٩٥٥ دائرة ١٢ قضية رقم ٥١٢ سنة ١٩٥٥ - ١١ أبريل سنة ١٩٥٥، دائرة ١٢ قضية رقم ٣٣٣٤ سنة ١٩٥٤). ويستوي أن يكون المكان المشغول دون أنه متصرفاً أو أن عقد إيجاره عقد صوري أو أنه عقد جلي واقضت مدته ولم يتجدد قبل صدور أول تشريع استثنائي قضى بامتداد عقد الإيجار بحكم القانون (مصر الكلية ٢٥ يونيو سنة ١٩٥٥ دائرة ٤ قضية رقم ١٢٦٢ سنة ١٩٥٥). ويستوي كذلك أن يكون شغل المسكن مجانياً كزينة إضافية من مزايا عقد العمل (مصر المحطة ٢١ ديسمبر سنة ١٩٤٤ م ٥٧ ص ٧١ : لا يستمر المستأجر في شغل المسكن بعد فصله من الخدمة) أو كان شغله بموجب عقد إداري كاستئجار مقصف إحدى المدارس (مصر الكلية ١٣ فبراير سنة ١٩٥٤ دائرة ٤ قضية رقم ٤٨٠٤ سنة ١٩٥٣)، أو إخلاء المستأجر من كازينو القزحة بالإسكندرية فإن هذا أمر إداري لا يجوز الطعن فيه بالإلغاء إلا أمام القضاء الإداري (كامل محمد محمود في قانون إيجار الأماكن ص ٢٣٠ - ص ٢٣١ وأحكام التفصّل المشار إليها).

ولا يعتبر طلب تحديد القيمة الإيجارية لمكان يستغله ساكنه دون عقد إيجار منزلة إيجارية، إذ يجب أن يبقى الطلب متعلقاً على الإيجار حتى يعتبر منزلة إيجارية (مصر الكلية ١١ أبريل سنة ١٩٥٥ دائرة ١٢ قضية رقم ٣٣٣٤ سنة ١٩٥٤). كذلك لا يعتبر منزلة إيجارية طلب إخلاء شاغل العين دون أنه لم يدفع مقابله الإحتفاظ أو لإساقته استعمال العين (مصر الكلية ١٥ مارس سنة ١٩٥٨ دائرة ٤ قضية رقم ٣١٠٦ سنة ١٩٥٧).

(٢) انظر أيضاً فقرة ٥٧١ - فقرة ٥٧٤.

(٣) انظر أيضاً فقرة ٥٧٥ - فقرة ٥٧٧.

(٤) انظر أيضاً فقرة ٦٩٧.

(٥) قرينة الإسكندرية المحطة ١٣ مارس سنة ١٩٤٧ م ٦٠ ص ٦.

على منقولات المستأجر وحبس هذه المنقولات وتوقيع الحجز التحفظي عليها . ولكن إذا دفع المستأجر أجرة تجاوز الحد الأقصى المقرر قانوناً ، فإن استرداده لما دفع زائداً يعتبر منازعة إيجارية كما أسلفنا القول . فإذا رد المالك الجديده هذه الزيادة للمستأجر وأراد الرجوع بها على المالك السابق ، فإن أحكام القانون العام هي التي تسرى ، ومن ثم لا تعتبر المنازعة في هذا الشأن منازعة إيجارية (١) .

كذلك لا تعتبر منازعات إيجارية ، فيما يدخل في نطاق تطبيق التشريع الاستثنائي ، المنازعات المتعلقة بالتزامات المستأجر الأخرى ، إلا إذا لجأ المُوَجَّر إلى دعوى من دعاوى الإخلاء جزاء على إخلال المستأجر بالتزاماته فقد قدمنا أن دعاوى الإخلاء تعتبر منازعات إيجارية . فلا تعتبر منازعات إيجارية مطالبة المُوَجَّر للمستأجر باستعمال العين فيما أعدت له ، وبالحفاظة عليها ، وبإجراء الترميمات التأجيرية ، وبوجوب الإخطار عما يستوجب تدخل المُوَجَّر ، وبرد العين المُوَجَّرة عند انتهاء الإيجار . ولا تعتبر منازعات إيجارية المنازعات المتعلقة بالمصرفيات التي أنفقها المستأجر على العين ضرورية كانت أو نافلة أو وكالة ، ولا المنازعات المتعلقة بما أوجده المستأجر في العين من بناء أو تحسينات أخرى . ولا تعتبر منازعات إيجارية المنازعات المتعلقة بمسئولية المستأجر عن حريق العين المُوَجَّرة .

ولا تعتبر منازعات إيجارية أيضاً ، فيما يدخل في نطاق تطبيق التشريع الاستثنائي ، المنازعات المتعلقة بالتزامات المُوَجَّر ، من التزام بالتسليم ، والالتزام بتعهد العين بالصيانة وإجراء الترميمات الضرورية (٢) ، والالتزام بضمان التعرض ،

(١) مصر الكلية ١٧ نوفمبر سنة ١٩٥٦ دائرة ٤ قضية رقم ٤٨١٩ سنة ١٩٥٥ - والمفروض أن الأجرة تزيد على الحد الأقصى وقد حصل المُوَجَّر عنها أقساطاً ، ثم باع العين المُوَجَّرة ، فاستمر المشتري يحصل أقساطاً أخرى . فرغ المستأجر دعوى على المشتري يطالبه برد كل ما دفعه زائداً على الحد الأقصى ، فهذه المنازعة تعتبر منازعة إيجارية . أما رجوع المشتري على المُوَجَّر السابق (البائع) بما حصله هذا زائداً على الحد الأقصى قبل البيع ودفعه عنه المشتري المستأجر ، فهذا تسرى في شأنه القواعد العامة (قواعد الإثراء بلا سبب) فلا يعتبر منازعة إيجارية .

(٢) وكذلك حق المُوَجَّر في إجراء الترميمات اللازمة لحفظ العين . وقد قضى بأنه إذا نه المُوَجَّر عن المستأجر بإخلاء العين لإجراء إصلاحات فيها على أن يعود إليها بعد ذلك ، فأجابه إلى طلبه ، ولما تم إصلاح العين طالب المستأجر المُوَجَّر بتسليمه من العودة فرفض ، فإن هذه المنازعة لا تعتبر منازعة إيجارية ولا تدخل في اختصاص دوائر الإيجارات (مصر الكلية ١٣ فبراير سنة ١٩٥٨ دائرة ١٣ قضية رقم ٢٠٤٩ سنة ١٩٥٧) .

## والزام بضمان العيوب الخفية<sup>(١)</sup> ،

وأخيراً لا تعتبر منازعات إيجارية ، فيما يدخل في نطاق تطبيق التشريع الاستثنائي ، المنازعات المتعلقة ببطان الإيجار ، وإبطاله ، وعدم نفاذه<sup>(٢)</sup> ،

— وقضى كذلك بأن طلب المستأجر ، الذي أغل العين المؤجرة بناء على أمر البلدية لإجراء ترميمات في العين المذكورة ، تمكينه من العودة إلى هذه العين لا يجبر من المنازعات الإيجارية . وذلك لأن إخلاء المستأجر العين لم يكن تطبيقاً لقانون إيجار الأماكن ، بل تطبيقاً لقوانين التنظيم . وكذلك فإن حقه في العودة إلى تلك العين — إن وجد — يكون مستمداً من هذه القوانين الأخيرة لا من قانون إيجار الأماكن (مصر الكلية ١٠ نوفمبر سنة ١٩٥٧ دائرة ١٢ قضية رقم ٢٧٢٧ سنة ١٩٥٧) . وقضى بأنه إذا لم يتم المؤجر بما تعهد بإجرائه من الإصلاحات مقابل زيادة الأجرة ، كان إلزامه بإجرائها من اختصاص القضاء العادي . فإذا نص في عقد الإيجار على أن ما تقسمه من زيادة في الأجرة يقابل إصلاحات معينة تعهد المؤجر بإجرائها ، فحيزي مطالبة المستأجر للمؤجر بإجراء ما تعهد به أمام القضاء العادي (مصر الكلية ٢ يناير سنة ١٩٥٤ دائرة ٤ قضية رقم ٢٥٤٣ سنة ١٩٥٣) .

(١) وقضى بأن المنازعات التي تدور حول التزام المؤجر بتقديم المياه الساعنة والخدمة المركزية لا تكون منازعة إيجارية (استئناف مخطط ٢٣ فبراير سنة ١٩٤٤ م ٥٦ ص ٦٢) .

(٢) فلا تعتبر منازعات إيجارية المنازعات المتعلقة بصحة عقد الإيجار من حيث صوره من ذي صفة في التأجير (مطنا الكلية هيئة استئنافية ٢٠ يناير سنة ١٩٥٠ التشريع والقضاء ٤ - ٣ رقم ٥٥ ص ١٥٧) ، ولا المنازعات المتعلقة بالمفاضلة بين مستأجرين متزامنين لعين واحدة في وقت واحد (مصر الكلية ١٨ يناير سنة ١٩٥٤ دائرة ١٢ قضية رقم ٥١٨١ سنة ١٩٥٢) . ولا تعتبر منازعات إيجارية المنازعات المتعلقة بصحة تقدير الأجرة التي تكون مبنية على أحكام القانون العام لا على أحكام التشريع الاستثنائي . وقد قضت محكمة النقض في هذا المعنى بأنه إذا كان النزاع قد انحصر في مقدار الأجرة المتفق عليها ولم يتناول ما يزيد عليها: حلا بالأمرين العسكريين رقمي ٢٨٩ و ٣١٥ ، وكان معنى هذا النزاع ما ادعاه المستأجر من أن الأجرة المتفق عليها قد خفضت باتفاق بينه وبين المؤجر ، وأن الناظر الذي خلف الواقف في النظر لا يتنازع في وقوع هذا الاتفاق وإن كان ينبغي له أنه اتفاق باطل لأن التخفيض الذي يوجب فيه غبن على الواقف ، فهذا النزاع لا يختص به المحكمة الابتدائية بالتطبيق للأمر العسكري رقم ٣١٥ الذي يحمل لها الاختصاص في المنازعات على زيادة الأجرة التي قررها ، بل الاختصاص بين — وفقاً للقواعد العامة — لهيئة المواد الجزئية (نقض مدني ١٣ يونيو سنة ١٩٤٦ مجموعة عمر ٥ رقم ٩٥ ص ١٩١) . وقضى أيضاً بأنه إذا طلب المؤجر تحديد القيمة الإيجارية لعين المؤجرة بما في ذلك الهدية التي يستغلها المستأجر رغم أنه لم يكن متفقاً عليها بالقد ، فضلاً عما تعرض له للمؤجر بسبب ذلك من زيادة نفقات المياه ، فإن دائرة الإيجارات تكون غير مختصة بنظر هذه الدعوى ، لأن مقابل زيادة المنفعة بحاله تطبيق القواعد العامة لقانون المدني لا قواعد القانون الاستثنائي (مصر الكلية ٨ نوفمبر سنة ١٩٥٦ دائرة ١٣ قضية رقم ٢٧١٢ سنة ١٩٥٦) . وقضى بأنه إذا أجرى للمستأجر هدماً وتعليلاً في العين للمؤجرة خلافاً لشروط —

وانتهائه بسبب لا تتناوله أحكام التشريع الاستثنائي ، كالتقابل ، وانفاساخ الإيجار بهلاك العين هلاكاً مادياً أو هلاكاً قانونياً ، واتحاد النعمة<sup>(١)</sup> ، وتحقق الشرط

= العقد ، وقبل زيادة الأجرة التي يفقدوها قوميون وزارة الأوقاف ( المؤجرة ) نظراً لهذه التعديلات ، ثم رفض قبول الزيادة التي تمهد بها ، فالمنازعة التي تقوم في هذا الشأن لا تعتبر منازعة إيجارية ( مصر الكلية ٥ ديسمبر سنة ١٩٥٣ دائرة ٤ قضية رقم ٤٦٢٤ سنة ١٩٥٣ ) . ولكن تعتبر منازعة إيجارية المنازعة في تحديد القيمة الإيجارية على أساس أجرة المثل في شهر سبتمبر سنة ١٩٥٣ ( مصر الكلية ١٣ فبراير سنة ١٩٥٨ دائرة ١٣ قضية رقم ٢٠٨١ سنة ١٩٥٧ ) . أما طلب تفسير عقد الإيجار فيما يتعلق بمدة الإجارة وبمقدار الأجرة ، كما لم يتناوله التشريع الاستثنائي ، فلا يعتبر منازعة إيجارية ( استئناف مخطط ٢ مايو سنة ١٩٤٤ م ٥٦ م ١٣٩ - ٢٧ مايو سنة ١٩٤٧ م ٥٩ م ٢٣٠ - مصر الكلية ٩ ديسمبر سنة ١٩٥٤ دائرة ١٣ قضية رقم ٣٢٤٣ سنة ١٩٥٤ ) . وطلب فرق الأجرة بموجب بند متنازع عليه في عقد الإيجار لا يعتبر منازعة إيجارية ( مصر الكلية ٩ ديسمبر سنة ١٩٥٤ دائرة ١٣ قضية رقم ٣٢٤٣ سنة ١٩٥٤ وهو الحكم السابق الإشارة إليه ) .

وقد قضت محكمة النقض بأنه إذا كان العقد يشمل إيجار المكان المؤجر كما يشمل عملية مالية أخرى مرتبطة به ارتباطاً لا يقبل التجزئة ، فإن النزاع عن هذا العقد لا يكون منازعة إيجارية . وإذاً متى كان الحكم المطعون فيه ، إذ قضى بمحوار الاستئناف ، استند في ذلك إلى أن الاتفاق المبرم بين الطرفين يشمل أجرة المكان كما يشمل عملية مالية أخرى ، وهي أن الطون عليهما دفعا إلى الطامن مبلغاً أنفق في تجديد وتجيميل العين المؤجرة داراً للسينا ، وأن المتنازعين قد اتفقوا على أن هذا المبلغ يستهلك بأنساط شهرية تدفع كأجرة للسينا بكل محتوياتها ، على أن تسلم هذه الدار وماشيتها عدا آلة السينا إلى الطمون عليهما في نهاية عقد الإيجار ، وإلى أنه قد لوسط في تقدير المبلغ الواجب دفعه شهرياً ما أدخل على دار السينا من تحسين وما يستهلك من الأدوات والإنشادات وهي جملة عناصر متداخلة يصعب التفريق بينها ، لأن في ذلك تجزئة لتعاقد واحد معترف من الطامن بوجوده بجميع عناصره ، وإلى أن هذا الاتفاق لم يقصد التحايل على أحكام القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ، فإن ما قرره هذا الحكم صحيح في القانون ( نقض مدني ٢٧ يناير سنة ١٩٥٣ مجموعة أحكام النقض ٤ رقم ٥٧ ص ٣٩٥ ) .

( ١ ) وقد قضت محكمة النقض بأنه إذا أقام المؤجر دعواه بطلب إخلاء المستأجر من العين المؤجرة لعدم وفائه بالأجرة المستحقة استناداً إلى المادة الثانية من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ، ورفضت المحكمة طلب الإخلاء تأسيساً على أن علاقة الإيجار التي كانت قائمة بين المؤجر والمستأجر قد انتهت بشراء الأخير للعين المؤجرة ، فإن هذا الذي قرره المحكمة ليس تطبيقاً لأحكام القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ وإنما هو وفقاً لتواعد القانون العام . ومتى كان الثابت بالأوراق أن قيمة كل من الدعوى وعقد الإيجار الذي دفع بانتهاه تقل عن مائتين وخمسين جنيهاً ، فيكون الحكم قد صدر من المحكمة الابتدائية بصيغة انتهائية ، ومن ثم يكون الطعن فيه بطريق النقض جائزاً وفقاً للمادة ٤٢٥ من قانون المرافعات ( قبل تعديل سنة ١٩٥٢ ) ( نقض مدني ٣٠ نوفمبر سنة ١٩٥٢ مجموعة أحكام النقض ٤ رقم ٢٠ ص ١٢٥ ) .

القاسخ الذى طلق عليه الزامات أحد الطرفين ، وموت المستأجر ، والعذر الطارئ بوجه عام .

## ٢٤ - قواعد الاختصاص فى المنازعات الناشئة عن تطبيق

### أحكام التشريع الاستثنائى

#### ٧٠١ - اختصاص النوعى وخصوص المحلى : رأينا الفقرة الأولى

من المادة ١٥ من قانون إيجار الأماكن تقول : « ترفع المنازعات الناشئة عن تطبيق هذا القانون إلى المحكمة الابتدائية المختصة . . . » . وهذا النص يتناول كلاماً من الاختصاص النوعى والاختصاص المحلى . فالمحكمة الابتدائية : هذا هو الاختصاص النوعى . ومن المحاكم الابتدائية المتعددة : المحكمة المختصة طبقاً لأحكام الاختصاص المحلى .

#### ٧٠٢ - ١ . اختصاص النوعى : جعلت المنازعات الناشئة عن تطبيق

أحكام التشريع الاستثنائى من اختصاص المحكمة الابتدائية ، وذلك استثناء من القواعد العامة . فنستعرض أولاً فى إيجاز أحكام القواعد العامة ، ثم نبين أحكام التشريع الاستثنائى فى الاختصاص النوعى .

#### ٧٠٣ - اختصاص النوعى فى مسائل الإيجار بحسب أحكام القواعد

العامة : الأصل فى الاختصاص النوعى أن « تختص محكمة المواد الجزئية بالحكم ابتدائياً فى الدعاوى المدنية والتجارية المتقولة أو العقارية التى تتجاوز قيمتها مائتين وخمسين جنياً . ويكون حكمها انتهاياً إذا لم تتجاوز قيمة الدعوى خمسين جنياً » ( م ٤٥ مرافعات ) . « وتختص المحكمة الابتدائية بالحكم ابتدائياً فى جميع الدعاوى المدنية والتجارية التى ليست من اختصاص محكمة المواد الجزئية . ويكون حكمها انتهاياً إذا كانت قيمة الدعوى لا تتجاوز مائتين وخمسين جنياً » . وتختص كذلك بالحكم فى قضايا الاستئناف الذى يرفع إليها عن الأحكام الصادرة ابتدائياً من محكمة المواد الجزئية أو من قاضى الأمور المستعجلة » ( م ٥١ مرافعات ) .

وكان مقضى هذا الأصل العام أن تكون دعاوى الإيجار من اختصاص المحكمة الجزئية إذا لم يزد مجموع الأجرة على مائتين وخمسين جنياً ، ويكون الحكم

نهائياً فيما لا يزيد على خمسين جنياً . ولكن المادة ٤٦ مرافعات نصت على أن  
 « تختص محكمة المواد الجزئية كذلك بالحكم ابتدائياً مهما تكن قيمة الدعوى ،  
 وانتهائياً إذا لم تتجاوز قيمتها خمسين جنياً ، فيما يأتي : ( أ ) دعاوى المطالبة بأجرة  
 المباني أو الأراضي وطلب الحكم بصحة الحجز على المتقولات الموجودة في الأمكنة  
 المؤجرة وطلب إخلاء هذه الأمكنة وطلب فسخ الإيجار وطلب طرد المستأجر ؛  
 وذلك كله إذا كانت الأجرة لا تزيد على مائتين وخمسين جنياً في السنة . . . .  
 فخرج المشرع عن الأصل العام في أهم دعاوى الإيجار ، وهي المطالبة بالأجرة  
 ( ويعتينا منها أجرة المباني ) وما يدعم ذلك من طلب الحكم بصحة الحجز على  
 المتقولات في الأمكنة المؤجرة ، وطلب فسخ الإيجار وما يتبع ذلك من طلب  
 الإخلاء أو الطرد .

ففي دعاوى المطالبة بالأجرة ودعاوى الفسخ والإخلاء - وهذه هي أهم  
 المنازعات التي تعتبر منازعات إيجارية بالمعنى الذي حددناه فيما تقدم - قضى  
 القواعد المقررة في قانون المرافعات أن يكون الاختصاص للمحكمة الجزئية  
 أيًا كانت قيمة ولوزادت على مائتين وخمسين جنياً إذا كانت الأجرة السنوية  
 لا تزيد على مائتين وخمسين جنياً<sup>(١)</sup> ، ويكون الحكم نهائياً فيما لا يتجاوز قيمته  
 خمسين جنياً . وتقدر قيمة دعوى الإيجار إذا كانت بصحة العقد باعتبار مجموع  
 الأجرة عن مدة الإيجار كلها ، وإذا كانت بصحة التنبيه بالإخلاء كان التقدير  
 باعتبار أجرة المدة التي قام النزاع على امتداد العقد إليها . وإذا كانت بفسخ الإيجار  
 كان التقدير باعتبار أجرة المدة الواردة في العقد أو الباقي منها حسب الأحوال .  
 فإن كانت مدة الإيجار أو المدة الباقية تزيد على تسع سنين ، قلدت دعوى الفسخ  
 على أساس تسعة أضعاف الأجرة السنوية ، ( م ٣٨ مرافعات ) . فتكون دعوى  
 فسخ الإيجار والإخلاء مثلاً من اختصاص المحكمة الجزئية إذا كانت الأجرة السنوية  
 لا تزيد على مائتين وخمسين جنياً ، ولوزادت أجرة المدة الباقية من العقد على  
 مائتين وخمسين جنياً . وتكون دعوى المطالبة بالأجرة من اختصاص المحكمة

( ١ ) وهنا في العلاقة ما بين المؤجر والمستأجر ، أما في العلاقة ما بين المستأجر والغير ،  
 كستأجر آخر من نفس المؤجر يدعى أنه مقدم ، فإن تقدير قيمة الدعوى يكون باعتبار مجموع  
 الأجرة من مدة الإيجار كلها ( نفس مدني ٧ يناير سنة ١٩٥٤ مجموعة أحكام القضاء - رقم ٥٨  
 ص ٣٩٥ ) .



الجزئية إذا كانت الأجرة السنوية لا تزيد على مائتين وخمسين جنياً ، ولو زادت أجرة المدة الباقية من العقد على مائتين وخمسين جنياً . وتكون دعوى المطالبة بالأجرة من اختصاص المحكمة الجزئية كذلك إذا كانت الأجرة السنوية لا تزيد على مائتين وخمسين جنياً ، ولو كانت الأجرة المطالب بها هي أجرة متأخرة عن أكثر من سنة وبلغ مجموعها أكثر من مائتين وخمسين جنياً . أما إذا زادت الأجرة السنوية على مائتين وخمسين جنياً في السنة ، فإنه يجب الرجوع إلى الأصل العام . فتكون الدعوى من اختصاص المحكمة الجزئية إذا لم تتجاوز قيمتها مائتين وخمسين جنياً ، ويكون الحكم نهائياً فيها لا يتجاوز قيمته خمسين جنياً . وتكون الدعوى من اختصاص المحكمة الكلية إذا تجاوزت قيمتها مائتين وخمسين جنياً ، ويكون الحكم ابتدائياً ويموز استئنافه أمام محكمة الاستئناف . ولما كان يغل في دعاوى الإيجار ألا تزيد الأجرة السنوية فيها على مائتين وخمسين جنياً ، فإن أكثر دعاوى الإيجار بحسب القواعد المقررة في قانون المرافعات ، تقع في اختصاص المحكمة الجزئية . ويكون الحكم فيها نهائياً فيها لا يتجاوز قيمته خمسين جنياً ، فإذا تجاوزت القيمة هذا المبلغ جاز استئناف الحكم أمام المحكمة الكلية .

ولا تزال هذه هي قواعد الاختصاص النوعي في دعاوى الإيجار إذا تعلقت هذه الدعاوى بمنازعات لا تعتبر منازعات إيجارية على النحو الذي حددناه فيها نخدم . أما إذا تعلقت بمنازعات إيجارية ، فقد جعل المشرع الاختصاص فيها للمحكمة الكلية على الوجه الذي سنبيته فيما يلي .

٧٠٤ — اختصاص المحكمة الكلية بالمنازعات الإيجارية : نصت الفقرة الأولى من المادة ١٥ من قانون إيجار الأماكن ، كما رأينا ، على أن ترفع المنازعات الناشئة عن تطبيق هذا القانون إلى المحكمة الابتدائية المختصة . . . . . فالمنازعات الإيجارية إذن ، وهي المنازعات التي تنشأ عن تطبيق قانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ، تقع كلها في اختصاص المحكمة الكلية<sup>(١)</sup> . وكان أكثر هذه المنازعات ، كما رأينا ، يقع في اختصاص المحكمة الجزئية ،

(١) وهذا هو الحكم أيضاً في التشريعات الاستثنائية التي سبقت قانون إيجار الأماكن ، فقد جعلت أكثر هذه التشريعات - للمرسوم بقانون ١٤٠ لسنة ١٩٤٦ والمرسوم بقانون رقم ٩٧ لسنة ١٩٤٥ والأمر العسكري رقم ٣١٥ لسنة ١٩٤٢ - الاختصاص للمحكمة الكلية . أما الأمر العسكري رقم ٥٩٨ لسنة ١٩٤٥ فكان يحمل الاختصاص للجنة خاصة نص على كهيته تشكيلها .

ويستأنف الحكم الصادر فيه أمام المحكمة الكلية . كما كان القليل من هذه المنازعات - وهو الذي تزيد الأجرة السنوية فيه على مائتين وخمسين جنباً وتزيد قيمته على هذا المبلغ - يقع في اختصاص المحكمة الكلية ، ويستأنف الحكم الصادر فيه أمام محكمة الاستئناف . فأراد المشرع اختصار الطريق في المنازعات الإيجارية ، توخياً للسرعة وتبسيطاً للتقاضى . فترك مبدءاً تعدد درجات التقاضى في هذه المنازعات ، وجعل التقاضى من درجة واحدة يصدر الحكم منها نهائياً غير قابل لأي طعن . واختار لهذه الدرجة المحكمة التي كانت في الأصل تصدر أكثر الأحكام النهائية في مسائل الإيجار وهي المحكمة الكلية . فقد رأينا أن أكثر دعاوى الإيجار تقع ، بحسب القواعد المقررة في قانون المرافعات ، في اختصاص المحاكم الجزئية ، ويستأنف الحكم أمام المحكمة الكلية فيكون حكم هذه المحكمة نهائياً في هذه الدعاوى . فالذي اختصره المشرع في المنازعات الإيجارية من درجتى التقاضى ، ليس هو الدرجة الثانية ، بل هو الدرجة الأولى . فقد اختصر المحكمة الجزئية ، وجعل المنازعات الإيجارية ترفع راسماً إلى المحكمة الكلية التي كانت من قبل تنظر هذه المنازعات بصفة استئنافية . فكان من الطبيعي إذن أن يجعل حكم المحكمة الكلية في المنازعات الإيجارية حكماً نهائياً لا يقبل الطعن . ولم ينسجم المتقاضون بذلك إلا بحكمة أول درجة وهي المحكمة الجزئية ، أما المحكمة الاستئنافية وهي المحكمة الكلية فقد احتفظوا بها<sup>(١)</sup> . وفي هذا أيضاً تقدير من

(١) وقد دارت مناقشة في هذا الصدد في مجلس الشيوخ عند نظر قانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ، إذ قال أحد الشيوخ : « إن الضرورة تقضى بإعطاء المتقاضين حق الطعن ، إذ من الجائز أن تخلى المحكمة الابتدائية ، ولذا أرى أن تكون هذه الأحكام قابلة للطعن » . فأجاب رئيس لجنة العدل بمجلس الشيوخ : « تنص المادة على أن الدعاوى ترفع إلى المحكمة الابتدائية ، وهي الهيئة الاستئنافية لأحكام المحاكم الجزئية . والواقع أنه رؤى - اختصاصاً للإجراءات - أن ترفع الدعاوى إلى المحكمة الابتدائية مباشرة بدل المحاكم الجزئية فالذي حذف هو الدرجة الأولى لا الدرجة الثانية . والمحكمة الابتدائية - كما قلت - هي الهيئة الاستئنافية لأحكام المحاكم الجزئية ، وحكمها نهائى في مثل هذه الدعاوى » .

من أنه لا بد من القول أن في القليل من الدعاوى - وهي الدعاوى التي تجاوز الأجرة السنوية فيها مائتين وخمسين جنباً وتزيد قيمتها على هذا المبلغ - قد كان أمام المتقاضين درجتان ، الدرجة الابتدائية منها هي المحكمة الكلية والدرجة الاستئنافية هي محكمة الاستئناف ، ففسروا بذلك الدرجة الاستئنافية نفسها لا الدرجة الابتدائية . ولكن هذه الحسارة ليست على بال ، فهي لا تقع إلا في القليل من الدعاوى كما سبق القول . والحسارة الحقيقية في جعل حكم المحكمة الكلية نهائياً غير قابل لأي طعن هي في انهدام المرجع الموحد المبادئ التي يسير عليها القضاء في تفسير قانون -

المشرع لأهمية المنازعات الإيجارية ، إذ تنافى أن تنظر هذه المنازعات أمام المحكمة الجزئية لما يتضمنه قانون إيجار الأماكن من مزايا عديدة للمستأجرين موقود ثقيلة على المؤجرين .

ولما كان اختصاص المحكمة الكلية بالمنازعات الإيجارية هو اختصاص نوعي ، فإنه يعتبر متعلقا بالنظام العام . وقد نصت المادة ١٣٤ مرافعات على أن « عدم اختصاص المحكمة بسبب عدم ولايتها أو بسبب نوع الدعوى أو قيمتها تحكم به المحكمة من تلقاء نفسها . ويجوز الدفع به في أية حالة كانت عليها الدعوى ولو في الاستئناف » . فإذا رفعت منازعة إيجارية أمام المحكمة الجزئية ، جاز للمدعى عليه أن يدفع بعدم الاختصاص . فإذا سكت ، جاز للمحكمة من تلقاء نفسها أن تقضى بعدم اختصاصها<sup>(١)</sup> . ويجوز للمدعى عليه الدفع بعدم الاختصاص ، كما يجوز للمحكمة أن تقضى بعدم الاختصاص من تلقاء نفسها ، في أية حالة كانت عليها الدعوى ، أى سواء قبل نظر الموضوع أو بعده . بل إذا فأت محكمة الدرجة الأولى القضاء به ، جاز للمحكمة الاستئنافية أن تقضى به إذا أبدى للدفع أمامها لأول مرة في أية حالة كانت عليها الدعوى ، بل يجوز لما أن تقضى به من تلقاء نفسها . ولا يجوز الاتفاق بين الخصوم ، لا قبل رفع الدعوى ولا بعد رفعها ، على مخالفة هذه الأحكام .

ويتبين مما تقدم أن المحكمة الكلية لما في دعاوى الإيجار نوعان من الاختصاص :

(١) اختصاص استثنائي تنظر بموجبه جميع المنازعات الإيجارية . ونظراً لكثرة هذه المنازعات ، خصصت بقرار من وزارة العدل بعض الدوائر في المحاكم الكلية لنظرها ، وسميت بدوائر الإيجارات . والأحكام التي تصدر من دائرة الإيجارات في المنازعات الإيجارية أحكام نهائية غير قابلة لأي طعن . (٢) واختصاص عادي تنظر بموجبه دعاوى الإيجار التي لا تدخل في المنازعات الإيجارية ، طبقاً لقواعد الاختصاص المقررة في قانون المرافعات . فتتظر المحكمة الكلية

« إيجار الأماكن وتطبيقه ، لتثبت آراء المحاكم في بعض هذه المبادئ ، بما يجعل فتح باب الطعن بالنقض في الأحكام التي تصدر في المنازعات الإيجارية ، ولو بقيود معينة ، أمراً مرغوباً فيه . ويستمد إلى هذه المسألة عند الكلام في نهائية هذه الأحكام ( انظر مايل فقرة ٧٢٥ في آخرها في الماشر ) .

(١) الخليفة ١٤ يناير سنة ١٩٤٦ المبيعة الرسمية ٤٧ رقم ١٧٩ .

— في دوائرها العادية لاني دوائرها الإيجارية — المنازعات غير الناشئة عن تطبيق أحكام قانون إيجار الأماكن ، سواء بصفة ابتنائية إذا زادت الأجرة السنوية على مائتين وخمسين جنبها وكانت قيمة الدعوى تزيد على هذا المبلغ ، أو بصفة استثنائية في أحكام المحاكم الجزئية التي تستأنف أمامها . والأحكام التي تصدر منها بصفة ابتنائية في غير المنازعات الإيجارية تقبل الطعن فيها بالاستئناف أمام إحدى محاكم الاستئناف .

وتخصيص بعض دوائر المحكمة الكلية لنظر المنازعات الإيجارية بقرار من وزارة العدل ليس إلا تخصيصاً إدارياً محضاً قصد به تنظيم العمل ، وتخصيص بعض القضاة في هذا النوع من المنازعات حتى يحيطوا بدقائقه فينجزوا علمهم القضائي في سر ودقة . ولكن لا يزال لكل دائرة من دوائر المحكمة الكلية ، دائرة عادية كانت أو دائرة إيجارية ، كل ما للمحكمة الكلية من اختصاص حادى أو استثنائى . فإن هذا الاختصاص تقرر بموجب القانون ، فلا يجوز أن يعدله قرار إدارى (١) . ومن ثم يجوز للدائرة العادية أن تنظر منازعة إيجارية ، كما يجوز للدائرة إيجارية أن تنظر دعوى إيجار لا تدخل في المنازعات الإيجارية . فإذا رفعت منازعة إيجارية أمام دائرة عادية كان لهنه أن تنظرها ، ويكون حكمها في هذه الحالة حكماً نهائياً لا يقبل الطعن بأى وجه . كما أن لهذه الدائرة العادية أن تحيل المنازعة الإيجارية إلى دائرة من دوائر الإيجارات ، عملاً بحكم المادة ١٣٥ مرافعات . وإذا رفعت دعوى إيجار لا تدخل في المنازعات الإيجارية وتجاوز نصاب القاضي الجزئى أمام دائرة إيجارية ، كان لهنه أن تنظرها (٢) ، ويكون

(١) وقد قضى بأن دائرة الإيجارات تختص باعتبارها درجة أولى للقضاة بكل المنازعات التي لم يسط الاختصاص فيها للمحاكم الجزئية ، شأنها في ذلك شأن بقى دوائر محكمة مصر الابتدائية ، وليس عرض قضايا الإيجارات عليها دون غيرها إلا توزيعاً إدارياً للعمل لقره وزير العدل ، وليس من شأن هذا القرار أن يُلغى القانون (استئناف مصر ٢٨ ديسمبر سنة ١٩٥٤ استئناف رقم ٢٥٠ سنة ٧١ قضائية) . وقضى كذلك بأن حكم المحكمة الابتدائية ، مهما تكن النائرة التي أصدرته ، يكون غير قابل للطعن بأى طريق إذا أصدر على مقتضى الاختصاص الاستثنائى في منازعة يحكمها قانون الأماكن المزجرة (مصر الكلية ٢٣ أكتوبر سنة ١٩٥٤ الحامدة ٣٦ رقم ٤٤٠ ص ١٩٠٧) .

(٢) مصر الكلية ٩ يونيو سنة ١٩٥٢ دائرة ١٢ قضية رقم ١٧ وقضية رقم ٤٤١ سنة ١٩٥٢ - ٨ نوفمبر سنة ١٩٥٦ دائرة ١٣ قضية رقم ٢٧١٢ سنة ١٩٥٦ .

حكما في هذه الحالة حكما غير نهائي ، ويموز الطعن فيه بالاستئناف<sup>(١)</sup> . كما أن لهذه الدائرة الإبحارية أن تحيل الدعوى إلى دائرة من الدوائر العادية<sup>(٢)</sup> . ويستوى في كل ذلك أن يكون المدعي عليه قد دفع بعدم الاختصاص أو لم يدفع<sup>(٣)</sup> . والعبرة في تكيف المنازعة بأنها منازعة إبحارية ليست بتكيف المدعي أو المدعي عليه ، بل بالتكيف الذي أخضعت به المحكمة<sup>(٤)</sup> . فإذا رفع المؤجر دعوى بإخلاء المستأجر لعوامة استأجرها منه أمام دائرة الإبحارات ، وقضت الدائرة بأن العوامة لا تدخل في نطاق تطبيق التشريع الاستثنائي فلا تكون المنازعة منازعة إبحارية ، ولكنها مع ذلك قضت بإخلاء العوامة تطبيقاً للقواعد العامة باعتبار أن النزاع يدخل في الاختصاص العادي للمحكمة الكلية ، كان هذا الحكم قابلاً للاستئناف ، ويموز للمستأجر الذي قضى بإخلائه أن يستأنفه ، ويموز ، من جهة أخرى للمؤجر أن يستأنف الحكم فيما تضمنه من قضائه بعدم اختصاص المحكمة باعتبارها دائرة إبحارية ، إذ أن الحكم قد قضى بأن العوامة لا تدخل في نطاق تطبيق التشريع الاستثنائي فيكون قد قضى ضمناً بعدم الاختصاص

(١) استئناف مصر ٤ أبريل سنة ١٩٤٨ الحاماة ٣٠ رقم ٥٣٥ من ١٢٢٩ - ٨ مايو سنة ١٩٤٩ الحاماة ٣٧ - ٨٥١ - استئناف مخطط ٥ فبراير سنة ١٩٤٦ م ٥٨ من ٣٩ . (٢) وقد قضت محكمة النقض بأن الحكم الصادر من دائرة الإبحارات والقاضي بإسالة الدعوى إلى الدائرة الخامسة لأخصاصها إذ أن النزاع المطروح عليها لا يحكمه القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ وإنما هو خاضع لتطبيق أحكام القانون العام - بعد أن أصبح ذلك الحكم نهائياً - كان لزاماً أن تنقيد المحكمة عند نظر الدعوى بذلك الحكم ، أي باعتبار أن النزاع خاضع لأحكام القانون العام ، وكان يتعين عليها أن تفصل ببناء فيما إذا كانت مختصة بالقضاء في الدعوى من حيث قمتها وفقاً للمادة ١٣٤ مرافعات (نقض مدني ١٠ مارس سنة ١٩٥٥ الحاماة ٣٦ رقم ٣٤٧ من ١٩١) .

(٣) ولا يستطيع الخصوم بعض إرادتهم أن يبدلوا من قواعد الاختصاص ولا أن يضيقوا حل ما يخالفها لتطبق هذه القواعد بالنظام العام كما سبق القول . فرغ الدعوى إلى دائرة الإبحارات ليس من شأنه بأي حال أن يؤثر في مسألة الاختصاص . وقد قضت محكمة الاستئناف القطرية بأنه مادام قانون إبحار الأماكن لم ينظم حالة من يشغلون الأماكن دون سة ، فلا الدعوى التي ترفع حل شخص بأخباره شغلا للمين دون سة أمام دائرة الإبحارات لا تدخل في الاختصاص النهائي للمحكمة ، ومن ثم يكون حكما قابلاً للاستئناف (استئناف مخطط ٢٦ يونيو سنة ١٩٤٩ م ٦١ من ١٣٤) .

(٤) استئناف مخطط ٢٢ فبراير سنة ١٩٤٩ م ٦١ من ٥٨ - مصر لكلية ٢٣ أكتوبر سنة ١٩٥٤ الحاماة ٣٦ رقم ٤٤٠ من ٩٠٧ .

ينظر الدعوى باعتبارها منوعة إجارية . فإذا رُفع الاستئناف معاً إلى محكمة الاستئناف ، ورأت هذه المحكمة أن العوامة لا تدخل في نطاق تطبيق التشريع الاستثنائي ، رفضت الاستئناف المرفوع من المؤجر ، وقضت في الاستئناف المرفوع من المستأجر بتأييد الحكم الابتدائي بالإخلاء أو بالبقاء حسبما ترى . أما إذا رأت محكمة الاستئناف أن العوامة تدخل في نطاق تطبيق التشريع الاستثنائي - كما هو الصحيح في رأينا<sup>(١)</sup> - فلها تقضى بعدم قبول استئناف المستأجر لأن الحكم المستأنف حكم نهائي لا يقبل أي طعن ، ويقضى بقبول استئناف المؤجر وإلغاء الحكم المستأنف فيما تضمنه من عدم اختصاص المحكمة باعتبارها دائرة إيجارات وباختصاصها على هذه الصفة ، ومن ثم لا تعرض لموضوع الدعوى لأن الحكم الصادر فيه حكم نهائي لا يقبل أي طعن<sup>(٢)</sup> .

(١) انظر آنفاً بقرة ٥٧١ في الماش وبقرة ٥٧٥ .

(٢) وكون المحكمة الكلية هي المحكمة المختصة بنظر المنازعات الإجارية لا يمنع من اختصاص القضاء المستجبل بنظر المسائل المستجيلة التي يخشى عليها من فوات الوقت في هذه المنازعات ، تطبيقاً لأحكام المادة ٤٩ مرافعات ، فيجوز ، تمهيداً لرفع دعوى الإخلاء بسبب استعمال المستأجر العين المؤجرة استعمالاً لا يضر بمصلحة المالك ، ورفع دعوى إثبات الحالة أمام القضاء المستجبل ( سليمان مرقس في إيجار الأياكن بقرة ١٢١ ص ٢٤١ ) . وقد قضى بأن اختصاص القضاء المستجبل بدعوى إثبات الحالة ، ولكنه غير مختص بالحكم بطرد المستأجر لإساءة استعمال العين لأن هذه المنازعة الأعمدة تعتبر منازعة إجارية لا يختص بها القضاء المستجبل ( مصر الكلية مستجبل ٦ نوفمبر سنة ١٩٥٤ دائرة ٣ رقم ٧٣٩٥ سنة ١٩٥٤ - وانظر في عدم اختصاص القضاء المستجبل بنظر المنازعات الإجارية من حيث موضوع المنازعة ذاته نقض مدني ١٢ ديسمبر سنة ١٩٤٦ مجموعة عمر ٥ رقم ١٢٣ ص ٢٧٨ - ٧ مايو سنة ١٩٥٣ مجموعة أحكام النقض ٤ رقم ١٥١ ص ٩٩٠ ) . وقد قضت محكمة الاستئناف المخططة بأن التشريعات الاستثنائية الخاصة بإيجار الأياكن لا تمنع اختصاص قاضي الأمور المستجيلة في حالات الاستعمال ، فإذا رفع المؤجر دعوى إخلاء أمام المحكمة الكلية ، ثم حدث بعد ذلك من المستأجر تصرفات توجب الاستعمال في إخلاء العين المؤجرة ، كأن استعمل العين على وجه يضرها ضرراً جسيماً أو استخداها منزلاً للخدمة ، جاز للمؤجر أن يرفع الأمر إلى قاضي الأمور المستجيلة ليقتضي بالإخلاء موقفاً دون مساس بالدعوى الموضوعية المرفوعة أمام المحكمة الكلية ( استئناف مخطط ١٧ يوفيه سنة ١٩٤٢ م ٥٤ ص ٢٣٩ ) .

وفي قضية أجبر مجلس بلدي لشخص داراً للسكنى والمثيل ، وعند انقضاء المدة الأصلية للإيجار انتزع المجلس العين من المستأجر ووضع عليها الأختام ، فرفع المستأجر دعوى أمام القضاء يطالبه بفسخ الأختام واسترداد حيازته لعين ، ورفع المجلس دعوى فرعية بصفة مستجيلة يطالب بطرد المستأجر من العين استناداً إلى أن العقد هو ترخيص في استغلال مرقن عام . فعلم القضاء

٧٠٥ - ب . اختصاص المحلى : أما الاختصاص المحلى بالنسبة إلى المنازعات الإيجارية ، فلم يستحدث قانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ فيه جديداً ، واقتصرت المادة ١٥ من هذا القانون على أن تقول : « ترفع المنازعات الناشئة عن تطبيق هذا القانون إلى المحكمة الابتدائية المختصة . . » ، أى المختصة طبقاً للقواعد العامة المقررة في قانون المرافعات في شأن الاختصاص المحلى ، كما سبق القول .

ونجد هذه القواعد العامة ، في خصوص جميع دعاوى الحقوق الشخصية أو المنقولة ويدخل فيها دعاوى الإيجار<sup>(١)</sup> ، منصوصاً عليها في المادة ٥٥ مرافعات ، وهى تجرى بما يأتى : « في دعاوى الحقوق الشخصية أو المنقولة يكون الاختصاص للمحكمة التى يقع فى دائرتها موطن المدعى عليه ، فإن لم يكن له موطن بمصر فالمحكمة التى يقع بدائرتها سكنه . وإذا تعدد المدعى عليهم ، كان الاختصاص للمحكمة التى يقع بدائرتها موطن أحدهم » . فتكون المنازعات الإيجارية - شأنها فى ذلك شأن سائر منازعات الإيجار ولو كانت منازعات غير إيجارية - من اختصاص المحكمة التى يقع فى دائرتها موطن المدعى عليه ولو كان المكان الموجر واقعاً فى دائرة محكمة أخرى . غير أنه فى المنازعات الإيجارية يكون الاختصاص للمحكمة الكلية التى يقع فى دائرتها موطن المدعى عليه ، وفى

---

- المستجيب بفض الأختام ورد الحيازة للمستأجر ، وفى الدعوى التفرعية بعدم الاختصاص تأسياً على أن المرافق ذات الصفة التجارية أو الاقتصادية لا تعتبر مرافق عامة فدعوى الفرد تخص بنظرها دائرة الإيجارات . فلئن جلس فى الحكم بالنقض بسبب أن القضاء المستجيب خطأ فى تكييف العلاقات القانونية بينه وبين المستأجر بأنها عقد إيجار مع أنها فى حقيقتها ترخيص فى استعمال مرقق عام ، ولو ألزم القضاء المستجيب التكييف الصحيح لقضى بالفرد لأن التشريع لا يسرى فى هذه الحالة . فقضت محكمة النقض بأن خطأ القضاء المستجيب فى تكييف العلاقة القانونية بأنها عقد إيجار ، بفرض حصوله ، ليس إلا خطأ فى تقدير وقته عاجل النزاع اقتضت ضرورة الفصل فى الإجراء الوقتى المطلوب ، ولا تأثير له على أسل الحق الذى يبتغى سلباً للطرفين أن يتنازلا فيه لدى المحكمة المختصة بالفصل فيه ، ويقع على كاهل من أصدر الحكم بهذا الإجراء الوقتى مسئولية التنفيذ به إن ثبت فيما بعد أن الحق لم يكن فى جانبه . ومن ثم لا يكون لنا الحق على فرض حصوله ، سبباً لظن عملاً بالمادة ١٠ من المرسوم بقانون بإنشاء محكمة النقض ( نقض مدنى ١٠ مايو سنة ١٩٥١ طعن رقم ١١٩ سنة ١٩ قضاية منشور فى كامل عهد بدوى فى قانون إيجار الأماكن ص ٢٢٣ - ص ٢٣٤ ) . وسنرى ذلك أن القضاء المستجيب ، مع قوله بأن المنازعة إيجارية ، حكم باختصاصه بالإجراءات الوقتية فى هذه المنازعة ، وأقرته محكمة النقض على ذلك .

(١) انظر آنفاً فقرة ٤٤٤ .

المتازعات الأخرى يكون الاختصاص تارة للمحكمة الجزئية وتارة للمحكمة الكلية. فإذا رفع المؤجر على المستأجر دعوى متعلقة بمنازعة إيجارية، كدعوى إخلاء أو دعوى زيادة الأجرة لتصل إلى الحد الأقصى، رفعها أمام المحكمة الكلية التي يقع في دائرتها موطن المستأجر، فإن لم يكن له موطن بمصر فالمحكمة التي يقع في دائرتها سكنه. وإذا تعدد المستأجرون، كان الاختصاص للمحكمة الكلية التي يقع في دائرتها موطن أحدهم.

وإذا رفع المستأجر على المؤجر دعوى متعلقة بمنازعة إيجارية، كدعوى تخفيض الأجرة أو دعوى استرداد ما دفعه من الأجرة زائداً على الحد الأقصى، رفعها أمام المحكمة الكلية التي يقع في دائرتها موطن المؤجر<sup>(١)</sup>، على التفصيل الذي قلناه فيما يتعلق بسكن المؤجر إذا لم يوجد له موطن وفيما يتعلق بتعدد المؤجرين.

هذا وتنص المادة ٦٣ مرافعات على أنه: « في المنازعات المتعلقة بالتوريدات والأشغال وأجور المساكن وأجور العمال والصناع يكون الاختصاص للمحكمة التي في دائرتها تم الاتفاق أو نفذ متى كان فيها موطن أحد الخصوم ». ويتبين من ذلك أن محكمة المدعى تكون مختصة كذلك، فيما يتعلق بأجور الأماكن، متى كان عقد الإيجار قد تم أو نفذ في موطنه. ولما كان المستأجر لمسكن يقوم بتنفيذ العقد بالسكن ويتحدد غالباً موطنه به، فتكون محكمة موطنه هي المحكمة التي نفذ في دائرتها العقد وتكون مختصة ولو كان هو المدعى. ويلاحظ أنه إذا وضعت الدعوى أمام محكمة المدعى عليه، لم يشترط أن تكون هذه المحكمة هي التي تم العقد في دائرتها أو نفذ، وذلك بالرغم من ظاهر النص<sup>(٢)</sup>.

(١) وقد قضت محكمة مصر الكلية بعدم الاختصاص في دعوى تخفيض الأجرة من منزله بالقاهرة لمالك لشخص يتم بالإسكندرية، وكان المستأجر قد رفع الدعوى أمام محكمة مصر الكلية، فقررت المحكمة إحالتها، علماً بالمادة ١٣٥ مرافعات، إلحكمة الإسكندرية الكلية التي يقع بدائرتها موطن المؤجر المدعى عليه (مصر الكلية ١١ أكتوبر سنة ١٩٥٣ دائرة ١٢ قضية رقم ٥٢٣٧ سنة ١٩٥٢).

(٢) لأن المشرع - كما يقول الأستاذ أحمد سليم - أراد التخفيف لا التشديد (أحمد سليم في التظيم القضائي ونظرية الدعوى سنة ١٩٥٧ ققرة ٢٤٩ - وانظر أيضاً ققرة ٢٤٠ - ققرة ٢٤٤ فيما يتعلق بقواعد الاختصاص المحل المقررة في قانون المرافعات - وانظر أيضاً ققرة ٤٤٤ في الاختصاص المحل فيما يتعلق بدعوى الإيجار غير المتصلة بالمنازعات الإيجارية).



## المبحث الثاني

### الأحكام المتعلقة بالإجراءات

٧٠٦ - إجراءات مبسطة وإجراءات عادية : رسم التشريع الاستثنائي للمنازعات الإيجارية إجراءات مبسطة في بعض النواحي ، وهي الإجراءات المتعلقة برفع الدعوى ووجوب أن يكون الفصل في هذه المنازعات على وجه الاستعجال . وفيما عدا ذلك ، فإن الإجراءات الواجب اتباعها في المنازعات الإيجارية هي نفس الإجراءات العادية الواجبة الاتباع في المنازعات الأخرى . فنبحث أولاً هذه الإجراءات المبسطة ، ثم نستعرض بعد ذلك في إيجاز أمثلة من الإجراءات العادية التي تخضع لها المنازعات الإيجارية .

أما المنازعات التي تنشأ بين المؤجر والمستأجر غير المنازعات الإيجارية ، فهذه تخضع لجميع الإجراءات العادية التي تخضع لها سائر المنازعات ، وليس لها - خلافاً للمنازعات الإيجارية - إجراءات مبسطة غير ما تقرره القواعد العامة . وقد نصت الفقرة الأخيرة من المادة ١ من قانون إيجار الأماكن صراحة على ذلك ، إذ تقول : « وتظل المنازعات المدنية الأخرى التي تنشأ بين المؤجر والمستأجر خاضعة للقواعد القانونية العامة من حيث موضوع النزاع والاختصاص القضائي والإجراءات » .

### § ١ - الإجراءات المبسطة

٧٠٧ - طائفتاه من الإجراءات : تنحصر هذه الإجراءات المبسطة في طائفتين : ( أ ) الإجراءات المتعلقة برفع الدعوى . ( ب ) الإجراءات المتعلقة بوجوب الفصل في النزاع على وجه الاستعجال .

٧٠٨ - ١ . إجراءات المتعلقة برفع الدعوى : رسم تقنين المرافعات الإجرائية الواجب اتباعها في رفع الدعوى ، وتسرى هذه الإجراءات على كل الدعوى التي ترفع أمام المحاكم ما لم يقض القانون بغير ذلك ، فتسرى على المنازعات التي تنشأ بين المؤجر والمستأجر غير المنازعات الإيجارية ، لأن المنازعات الإيجارية

قضى فيها القانون بغير ذلك كما سئرى . وتتلخص إجراءات رفع الدعوى التى رسمها تقنين المرافعات فى أن ترفع الدعوى إلى المحكمة بناء على طلب المدعى بصحيفة تعلن للمدعى عليه على يد أحد المحضرين ( م ٦٩ مرافعات ) . وميعاد الحضور أمام المحكمة الابتدائية يكون ثمانية أيام على الأقل فى الدعاوى المدنية ، ويجوز فى حالة الضرورة نقص هذا الميعاد إلى ثلاثة أيام ( ٧٢ مرافعات ) . وعلى المدعى بعد تسلمه أصل الصحيفة المعلنة أن يقدمه لقلم الكتاب لتقيد الدعوى بجدول المحكمة فى اليوم السابق لتاريخ الجلسة المحددة لنظرها على الأكثر ( م ٧٥ مرافعات ) . وإذا سبق دفع الرسم بأكمله قبل إعلان الصحيفة ، وجب على قلم المحضرين تسليم الأصل لقلم الكتاب بعد إعلانه ، وعلى قلم الكتاب إجراء التقيد من تلقاء نفسه ( م ٧٧ مرافعات ) .

هذه هى الخطوط الرئيسية للإجراءات التى رسمها تقنين المرافعات فى رفع الدعوى . ومنها يتبين أن الدعوى ترفع بصحيفة تعلن على يد محضر المدعى عليه ، وميعاد الحضور أمام المحكمة الكلية يجب أن يكون ثمانية أيام على الأقل ، وبعد تمام إعلان صحيفة الدعوى يرد الأصل إلى المدعى ليقدمه إلى قلم الكتاب لتقيد الدعوى . وقد بسط المشرع هذه الإجراءات فى المنازعات الإيجارية ، إذ تقضى المادة ١٥ من قانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ، كما رأينا ، بأن ترفع هذه المنازعات إلى المحكمة الابتدائية بطلب يقدم من ذوى الشأن إلى قلم كتاب تلك المحكمة . وعلى قلم الكتاب أن يعطى الطالب إيصالاً بتسلم الطلب ، وأن يرفع الطلب المذكور فى خلال أربع وعشرين ساعة من تاريخ تسليمه إلى رئيس الدائرة المختصة ، الذى يحدد جلسة للنظر فى النزاع . ويقوم قلم الكتاب بإبلاغ طرفي الخصومة مضمون الطلب وتاريخ الجلسة قبل الموعد المحدد لها بخمسة أيام على الأقل بكتاب مسجل مصحوب بعلم وصول . فالمدعى فى المنازعة الإيجارية يقدم طلباً بدعواه ، لا إلى قلم المحضرين . بل إلى قلم كتاب المحكمة . ويبين فى الطلب موضوع الدعوى وسببها وطلباته فيها بالإيجاز<sup>(١)</sup> . وبعد دفع الرسم يتولى

(١) وهذا عدا البيانات المتعلقة بالخصوم . وتبين المين المؤجرة بياناً كافياً . وقد قضى مع ذلك بأن الخطأ فى بيان المين المطلوب إخلالها لا يؤثر فى صحة الإجراء متى كان مجرد خطأ مالى أو كتابى صار تصحيحه فى الوقت المناسب ولم يترتب عليه أى ضرر ، إذ المقرر فى ققه المرافعات أن البطلان لا يقع عند عدم النص عليه إلا إذا كان الغيب الذى شاب الإجراء عيباً جوهرياً يفوت على الخصم مصلحته التى يقصد القانون إله صيانتها بما أوجبها وحصلت المخالفة فيه ( مصر الكلية ٢٣ أكتوبر سنة ١٩٥٤ المحاماة ٣٦ رقم ٤٤١ ص ٩٠٨ ) .

قلم كتاب المحكمة بنفسه ، بعد أن يعطى إيصالا للمدعى بتسلم الطلب ، إجراءات تحديد الجلسة وإعلان الطلب وقيد الدعوى . فيرفع الطلب ، في خلال أربع وعشرين ساعة من تاريخ تسلمه ، إلى رئيس دائرة الإيجارات لتحديد جلسة لنظر الدعوى . ثم يعلن مضمون الطلب وتاريخ الجلسة إلى طرفي الخصومة ، لأعلى يد محضر ، بل بطريق البريد بكتاب مسجل يعلم وصول . ويجب أن يصل الإعلان قبل الموعد المحدد للجلسة بخمسة أيام على الأقل ، لا يتأني أيام كما هو الأمر في الدعاوى العادية على ما رأينا . فالمدعى إذن ليس عليه إلا أن يقدم الطلب قلم كتاب المحكمة مع دفع الرسم ، ثم ينتظر بعد ذلك حتى يعلن بتاريخ الجلسة بكتاب مسجل يعلم وصول ، فيحضر الجلسة في الميعاد المحدد . وفي هذا تبسيط ظاهر في إجراءات رفع الدعوى<sup>(١)</sup> .

(١) وهذه الإجراءات المبسطة تقررت لمصلحة للمدعى فيجوز له أن يزل عنها ويلجأ إلى الطريق العادي لرفع الدعوى حل يد محضر وفقاً لقواعد المقررة في قانون المرافعات التي سبق عليها (استئناف مخطط ١٤ يناير سنة ١٩٤٧ م ٥٩ ص ٦١ - مصر المخططة ٢٢ مارس سنة ١٩٤٥ م ٥٧ ص ١٤٣ - مصر الوطنية ٢٩ يناير سنة ١٩٥٥ المخططة ٣٦ رقم ٥٦٤ ص ١٣٨٤ - ١٧ مارس سنة ١٩٥٦ قضية رقم ٩٢٧ - ١٤ أبريل سنة ١٩٥٦ قضية رقم ٤٣٦٩ سنة ١٩٥٥) . ويحقق ذلك عملاً إذا رفع المدعى الدعوى بالمنازعة الإيجارية إلى المحكمة الجزئية محلاً بصحيفة دعوى تعلن حل يد محضر ، فتحيل المحكمة الجزئية الدعوى إلى دائرة الإيجارات بالمحكمة الكلية ، فلا يجوز اعتكاف المدعى عليه أن يدفع أمام هذه الدائرة بأن رفع الدعوى غير صحيح لعدم اتباع الإجراءات المبسطة التي رسمها التشريع الاستثنائي ، فإن هذا التشريع لم يحرم ذوي الشأن من رفع الدعوى بالطريق العادي (مصر الكلية ١٩ ديسمبر سنة ١٩٥٣ دائرة ٤ قضية رقم ٥٠١ سنة ١٩٥٣ - ٢٠ فبراير سنة ١٩٥٥ دائرة ١٢ قضية رقم ١١٤ سنة ١٩٥٥) . وقد قضى في دعوى تنقيض إيجار مرفوعة بصحيفة معلقة حل يد محضر ، أطلها مخاطباً مع السيد مأمور قسم التزويج دون أن يبين في إعلانه الخطوات التي سبقت تسليم الصورة وهو ما يوجب بطلان الإعلان طبقاً لما استقر عليه قضاء النقض ، بأن المحكمة أن تقضي من تلقاء نفسها ببطلان صحيفة الدعوى إذا تبين لها بطلانها (مصر الكلية ٥ يونيو سنة ١٩٦١ دائرة أول إيجارات قضية رقم ٥٤٢ سنة ١٩٦١) . ولا يوجب حل رفع المنازعة الإيجارية بالطريق العادي أن تتغير طبيعة هذه المنازعة ، بل تبقى منازعة إيجارية تنظر أمام دائرة الإيجارات على وجه الاستقبال ويكون الحكم الصادر فيها نهائياً غير قابل لأي طعن (استئناف مخطط ١٤ يناير سنة ١٩٤٧ م ٥٩ ص ٦١) - والعكس أيضاً صحيح ، فإذا رفعت دعوى أمام دائرة الإيجارات بالإجراءات المبسطة التي رسمها التشريع الاستثنائي ، ورأت دائرة الإيجارات أن الدعوى ليست منازعة إيجارية فنظرتها وفقاً لاختصاصها العادي أو أحالتها إلى دائرة عادية ، فلا يجوز للمدعى عليه أن يدفع بأن رفع الدعوى غير صحيح ، ذلك أن الخصومة - كما تقول محكمة مصر - تنفقه صحبة =

هذا وتقضى المادة ٢٥ من القانون رقم ٩٦ لسنة ١٩٥٧ الخاص بالمحاكمة بالألا يجوز تقديم صحيفة الدعوى التي ترفع أمام المحاكم الكلية دون أن تكون موقفاً عليها من عام مقرر للمرافعة أمام هذه المحاكم . ولما كانت المنازعات الإيجارية ترفع أمام المحكمة الكلية ، فإن الطلب الذى يقدمه المدعى إلى قلم كتاب المحكمة على النحو الذى بيناه يجب أن يكون موقفاً عليه من عام مقرر للمرافعة أمام المحاكم الكلية ، وإلا كان الطلب باطلاً وكانت الدعوى غير مقبولة . والبطان هنا يتعلق بالنظام العام ، فيجب على المحكمة أن تقضى به من تلقاء نفسها (١) .

ولبطان الطلب - وهو صحيفة الدعوى بالنسبة إلى المنازعة الإيجارية - وجوه أخرى . فقد نصت المادة ٧٩ مرافعات على أنه : إذا كان الخطأ أو التقصير فى بيانات صحيفة افتتاح الدعوى من شأنه أن يجعل بالمحكمة أو بالمدعى أو بالمدعى عليه أو بالمدعى به أو بتاريخ الجلسة بطلت الصحيفة . فإن وقع الخطأ أو التقصير فيها هذا ذلك من بياناتها ، جاز الحكم بالبطان . ونصت المادة ٨٠ مرافعات على أن : عدم مراعاة مواعيد الحضور المتصوص عليها يترتب عليه بطلان صحيفة الدعوى . فإذا وقع بالطلب وجه من وجوه البطان على النحو المبين فى المتصوص

من جهة الشكل إذا اتبع المدعى فيها طريقاً مرسوماً فى قانون خاص وكانت له متوخة فى الاحتياط بالبطان هذا القانون حل النزاع ( مصر الكلية ٢٣ أكتوبر سنة ١٩٥٤ الجلسة ٣٦ رقم ٤٤٠ ص ٩٠٧ - سليمان مرقس فى إيجار الأماكن لقرة ١٢٨ ص ٣٤٣ - ص ٣٤٤ ) .

( ١ ) مصر الكلية ٢٢ مارس سنة ١٩٥٨ دائرة ٤ قضية رقم ٢٧٣٤ سنة ١٩٥٧ - ٢٩ مارس سنة ١٩٥٨ دائرة ٤ قضية رقم ٣٣٥١ سنة ١٩٥٧ ( وقد جاء فى هذا الحكم أن المراد بالتوقيع هو توقيع المحامى بيده شخصياً لا بطريق إثابة أحد غيره فى التوقيع ، ولا التفت المحكمة إلى وضع التمس من أجلها وهو ضمان صيغة الصحيفة بواسطة المحامى نفسه ) - ٢٩ أبريل سنة ١٩٥٨ دائرة ٤ قضية رقم ٢٣٩٠ سنة ١٩٥٧ ( وقد جاء فى هذا الحكم أن البطان يكون واجباً إذا نص القانون عليه ، ونص القانون على البطان يلفظ أى صراحة ، وقد نص عليه بمادة ناعمة لوثاقية أى دلالة كالمخالفة التى تخفى بصددها ، قد نص قانون الجلسة رقم ٩٦ لسنة ١٩٥٧ فى المادة الخامسة والعشرين من تقديم صنف للمدعى أمام المحاكم الابتدائية دون أن يكون موقفاً عليها من عام مقرر للمرافعة أمام المحاكم الابتدائية ) - ١٧ مايو سنة ١٩٥٨ دائرة ٤ قضية رقم ١٣٨١ سنة ١٩٥٨ .

ويجب أن يوضع الطلب علم حتى لو كان النزاع المرفوع أمام دائرة الإيجارات لا تجلوز فيه فاصل لقاضي الجزئ ، كأن يطالب المستأجر برد ما دفعه من الأجرة زائداً على الأصل الأصلى ويكون ما يطالب برده لا يزيد على مائتين وخمسين جنيهاً ( مصر الكلية ١٤ نوفمبر سنة ١٩٥٧ دائرة ١٣ قضية رقم ٢٧٥٩ سنة ١٩٥٧ ) .

المقدم ذكرها ، وحضر المدعى عليه الجلسة بالرغم من ذلك وتمسك بالبطان ، فإن المادة ١٤٠ مرافعات تقول إن « بطان أوراق التكليف بالحضور الناشئ عن عيب في الإعلان أو في بيان المحكمة أو تاريخ الجلسة أو عن عدم مراعاة مواعيد الحضور يزول بحضور المعلن إليه ، وذلك بغير إخلال بمحق في التأجيل لاستكمال ميعاد الحضور » . ومن ثم يزول البطان بحضور المدعى عليه . وإن هو غاب وحكم عليه غيابياً ، فهذا الحكم نهائى لا تجوز المعارضة فيه ولا هو قابل لأى طعن آخر . فلا تلاح للمدعى عليه في المنازعة الإيجارية القرصة التى تلاح للمدعى عليه في المنازعات الأخرى ، وهى أن يتخلف عن حضور الجلسة حتى لا يزول البطان ، فإن حكم عليه غيابياً أمكنه أن يعارض في الحكم وأن يتمسك في المعارضة ببطان التكليف بالحضور . وهنا ما حل بعض المحاكم على أن تجز للمدعى عليه في المنازعة الإيجارية أن يحضر الجلسة ، وأن يتمسك ببطان الطلب ، دون أن يكون حضوره سبباً في زوال هذا البطان ، خلافاً لما تقضى به المادة ١٤٠ مرافعات ، وبذلك تلاح له فرصة التمسك بالبطان كما أتاحت للمدعى عليه في المنازعات الأخرى<sup>(١)</sup> .

## ٧٠٩ - ب . وجوب الفصل في النزاع على وجه مستعجال : وتنص

( ١ ) وقد قضت محكمة مصر الكلية في هذا المعنى بأنه « إذا كانت الدعوى قد رُفعت تأسيساً على التشريع الاستثنائى رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ، فإن حضور المدعى عليه لا يزول البطان الناشئ عن عيب في الإعلان متى دفع به منذ البداية . ومناط هذا النظر أن الشارع رسم ذلك التشريع بطابع فريد ، وميزه بإجراءات خاصة بصالح الخصم قدر اتصالها بالنظام العام ، لذلك كان حل المحاكم أن تقوم من تلقاء نفسها بتطبيق القانون في أموره جميعاً حل الوجه الذى يحقق مراد الشارع وحكمة التشريع . ولما كان ذلك ، وكانت إجراءات التقاضى المقررة في المادة ١٥ من قانون إيجار الأماكن تحول دون الطعن في الأحكام الصادرة تطبيقاً له بأى طريق ، فإنه لا يصح إعمال المادة ١٤٠ مرافعات والقول بأن حضور المدعى عليه يزول البطان ، لأن طلة زوال البطان بالحضور هى أن تكون أمام الخصم للثائب فرصة الطعن حل الحكم والتمسك في طعنه بالبطان . وهذه القرصة غير متاحة أصلاً في المنازعات التى يكون الحكم فيها غير قابل لأى طعن ، فن أطلت إليه الدعوى إعلاناً باطلا لا وسيلة له لئلا منع صدور حكم نهائى عليه إلا الحضور في جلسة المرافعة والتمسك ببطان الإعلان ، ولا يجوز في المنطق القانونى حرمانه من القرصة الوحيدة المعينة للدفاع عن حقوقه ، ولأن إن قامت صدر الحكم ضده اتهامياً ومضموماً من أى سبب أولئاء ( مصر الكلية ٢٩ يناير سنة ١٩٥٥ الجلسة ٣٦ رقم ٥٦٤ ص ١٣٨٤ ) - وانظر أيضاً في هذا المعنى سليمان مرتضى في إيجار الأماكن ققرة ١٣٢ .

الفقرة الرابعة من المادة ٥ من قانون إيجار الأماكن ، كما رأينا ، على ما يأتي :  
«وفصل في النزاع على وجه الاستعجال» . وعندما ينص القانون على أن نزاعاً ما  
يجب الفصل فيه « على وجه الاستعجال » أو « على وجه السرعة » ، فإن أهم  
ما يترتب على ذلك أمران :

(الأمر الأول ) ما نصت عليه المادة ١١٨ من أن « الدعاوى المستعجلة  
ودعاوى شهر الإفلاس والدعاوى البحرية متى كانت السفينة في الميناء ودعاوى  
انسدادات الإذنية والكميالات وكل الدعاوى التي ينص القانون على وجوب الفصل  
فيها على وجه السرعة ودعاوى التماس إعادة النظر جميعها تقدم مباشرة إلى المحكمة  
دون عرضها على التحضير . ويتعين على المدعى فيها أن يودع مستنداته قلم الكتاب  
عند قيد دعواه ، ويقدم المدعى عليه ما يكون لديه من مستندات في جلسة المرافعة  
نفسها . وفي جميع الأحوال تعطى المحكمة الخصوم المواعيد المناسبة للاطلاع على  
المستندات والرد عليها . وكلما اقتضت الحال تقديم مستندات أو طلبات عارضة  
أو إدخال خصوم ، حددت المحكمة المواعيد التي يجب أن يتم فيها ذلك » .

(والأمر الثاني) ما نصت عليه المادة ٣٨٦ مرافعات من أنه « لا تجوز المعارضة  
في الأحكام الصادرة في المواد المستعجلة ولا في المواد التي يوجب القانون الحكم  
فيها على وجه السرعة » .

وفي المنازعات الإيجارية – ويجب الفصل فيها على وجه الاستعجال كما رأينا –  
لا حاجة إلى الاستناد إلى نص المادة ٣٨٦ مرافعات لقول بأنه لا تجوز المعارضة  
في الأحكام الصادرة فيها . ذلك أن الحكم الذي يصدر في منازعة إيجارية يكون ،  
بموجب نص المادة ١٥ من قانون إيجار الأماكن ، حكماً نهائياً لا تجوز المعارضة  
فيه ولا هو قابل لأي طعن آخر .

بقي الأمر الأول ، وهو ما نصت عليه المادة ١١٨ مرافعات . فلا تعرض  
لدعوى المنازعة الإيجارية على قاضي التحضير ، وتظرها المحكمة رأساً ، وهي  
التي تقوم بتحضيرها ، حتى لو كانت الدعوى تتجاوز نصاب القاضي الجزئي .  
وعلى المدعى أن يودع مستنداته قلم كتاب المحكمة عند قيد اندعوى ، وعلى المدعى  
عليه تقديم مستنداته في جلسة المرافعة نفسها . وذلك كله حتى يتمكن المدعى عليه  
من الاطلاع على مستندات خصمه قبل الجلسة ، فيعد دفاعه ويودع مستنداته

الجلسة الأولى . ولكن ذلك لا يمنع المدعى عليه من أن يطلب التأجيل في الجلسة الأولى للاطلاع على مستندات خصمه والرد عليها . لأن القانون لا يلزمه بالحضور إلى المحكمة قبل الجلسة للاطلاع على هذه المستندات . ويتعين على المحكمة أن تجيبه إلى طلب التأجيل ، وإلا تكون قد أخلت بحقوق الدفاع . وإذا أودع المدعى عليه مستنداته ، فللمدعى أن يطلب ميعادا للاطلاع والرد . وإذا اقتضت الحال تقديم مستندات جديدة أو طلبات عارضة ، من المدعى أو من المدعى عليه ، أو اختصاص الغير أو إدخال ضامن في الدعوى ، تعين على المحكمة أن تحدد المواعيد المناسبة التي يجب أن يتم فيها ذلك<sup>(١)</sup>

## § ٢ - الإجراءات العادية

٧١٠ - سرية الإجراءات العادية على المنازعات التجارية : وفي غير ماقتنائه من إجراءات مبسطة ، تسرى على المنازعات التجارية الإجراءات العادية المقررة في تقنين المرافعات لسائر المنازعات .

٧١١ - حضور الخصوم وغياهم : فتسرى القواعد المقررة في حضور الخصوم وغياهم . وفي اليوم المعين لنظر الدعوى يحضر الخصوم بأنفسهم أو يحضر عنهم من يوكلونه من المحامين . ويلاحظ ما قدمناه من وجوب توقيع الطلب المقترح للخصومة من محام مقرر المرافعة أمام المحاكم الكلية . وإذا لم يحضر المدعى ولا المدعى عليه ، قررت المحكمة شطب الدعوى . فإذا بقيت الدعوى مشطوبة ستة شهور ولم يطلب المدعى السير فيها ، اعتبرت كأن لم تكن . وإذا غاب المدعى الجلسة الأولى وحضر المدعى عليه وحده وأبدى طلبات ما ، أجلت المحكمة القضية إلى جلسة أخرى يعلن بها المدعى عليه ، فإن لم يحضر كان المدعى عليه بالتجارب أن يطلب اعتبار الدعوى كأن لم تكن وبين أن يطلب الحكم في موضوعها .

ولا أهمية لغياب الخصوم من حيث أثره في جعل الحكم الذي يصدر في

(١) انظر في هذه المسألة أحد أبرز لوائح المرافعات المدنية والتجارية سنة ١٩٥٢

الدعوى حكماً غيائياً ، فواء صلوا لكم حضوراً أو صلوا غيائياً فإنه لا يجوز المعارضة فيه ولا يقبل الطعن بأى وجه .

٧١٢ - الرفوع وإجراءات الإثبات : والدفع الجائر للمدعى عليه لإثباتها قبل التعرض للموضوع هي بعينها الدفع التي يجوز إثباتها في سائر الدعاوى . وهي الدفع بعدم اختصاص المحكمة بالنظر في الدعوى ، والدفع بطلب إحالة الدعوى إلى محكمة أخرى لقيام نفس النزاع أمامها أو لارتباط الدعوى بدعوى أخرى مقامة أمامها ، والدفع ببطان أوراق التكليف بالحضور ، والدفع بعدم قبول الدعوى . وقد قلنا أن الدفع بعدم اختصاص دائرة الإيجارات بسبب أن الدعوى لا تتعلق بمنازعة إيجارية لا يمنع الدائرة من نظر الدعوى في حدود اختصاصها العادى ، ولما أيضاً أن تحيلها إلى دائرة عادية من دوائر المحكمة الكلية إذا كانت قيمة الدعوى تجاوز نصاب القاضى الجزئى وإلا إحالتها إلى المحكمة الجزئية . وقد قلنا كذلك أن هناك رأياً يذهب إلى أنه يجوز للمدعى عليه الحضور والدفع ببطان أوراق التكليف بالحضور ، دون أن يزيل حضوره بطلان هذه الأوراق (١) .

وإجراءات الإثبات هي عينها التي تتبع في سائر الدعاوى . ويجب أن تكون الواقعة المراد إثباتها متعلقة بالدعوى ، متجة فيها ، جائزاً قبولها . وللمحكمة أن تستجوب من يكون حاضراً من الخصوم ، ولكل منهم أن يطلب استجواب خصمه الحاضر ، وللمحكمة كذلك أن تأمر بحضور الخصم لاستجوابه سواء من تلقاء نفسها أو بناء على طلب خصمه ، وعلى من تقرر استجوابه أن يحضر بنفسه الجلسة التي حددتها القرار . ويجوز توجيه اليمين الحاسمة ، ويجب على من يوجه هذه اليمين لخصمه أن يبين بالدقة الوقائع التي يريد استخلاصها عليها ويذكر صيغة اليمين بعبارة واضحة جلية . وللمحكمة ، من تلقاء نفسها أو بناء على طلب الخصوم ، أن تقرر الانتقال لمعاينة المكان محل النزاع ، وأن تندب أحد قضاتها لذلك . وعلى الخصم الذى يطلب الإثبات بشهادة الشهود أن يبين الوقائع التي يريد إثباتها كتابة أو شفاهة في الجلسة . وللمحكمة من تلقاء نفسها أن تأمر بالتحقيق في الأحوال التي يحيز القانون فيها الإثبات بشهادة الشهود . وقد قلنا أنه في إثبات



أجرة الأساس ، في دعوى زيادة الأجرة أو تخفيضها ، إذا لم توجد عقود كتابية أو تعذر الحصول عليها ، جاز إثبات شروط التعاقد والأجرة المتفق عليها والتكاليف الإضافية بشهادة الشهود<sup>(١)</sup>. وللمحكمة عند الاقتضاء أن تحكم بتدب غير . ويحز الطعن في الورقة المقلعة للإثبات - كمخالصة بالأجرة - بإنكار الخط أو الإمضاء فتسرى إجراءات تحقيق الخطوط ، كما يجوز الطعن فيها بالتزوير فتسرى إجراءات التزوير .

٧١٣ - اتساع نطاق الخصومة : ويجوز اتساع نطاق الخصومة من ناحية الموضوع أو من ناحية الخصوم .

فيتسع نطاق الخصومة من ناحية الموضوع بالطلبات العارضة . وللمدعى أن يقدم من الطلبات العارضة ما يتضمن تصحيح الطلب الأصلي أو تعديل موضوعه لمواجهة ظروف طرأت أو تبيئت بعد رفع الدعوى ، وما يكون مكملًا للطلب الأصلي أو مترتبًا عليه أو متصلًا به بصفة لا تقبل التجزئة ، وما يتضمن إضافة أو تغيير أو سبب الدعوى مع بقاء موضوع الطلب الأصلي على حاله ، وما تأذن المحكمة بتقديمه مما يكون مرتبطًا بالطلب الأصلي ، وللمدعى كذلك أن يطلب الأمر بإجراء تحفظ أو وقف . و للمدعى عليه أن يقدم من الطلبات العارضة - دعاوى المدعى عليه - طلب المقاصة القضائية ، و طلب الحكم له بتضمينات عن ضرر لحقه من الدعوى الأصلية أو من إجراء فيها ، وأى طلب يترتب على إجابته ألا يحكم للمدعى بطلباته كلها أو بعضها أو يحكم له بها عقيدة بقيد لمصلحة المدعى عليه ، وأى طلب يكون متصلًا بالدعوى الأصلية بصفة لا تقبل التجزئة ، وما تأذن المحكمة بتقديمه مما يكون مرتبطًا بالدعوى الأصلية .

ويتسع نطاق الخصومة من ناحية الخصوم بالتدخل في الدعوى ، وباختصاص الغير وإدخال ضامن فيها . فيجوز لكل ذى مصلحة أن يتدخل في الدعوى منتقمًا لأحد الخصوم ، أو طالبًا الحكم لنفسه بطلب مرتبط بالدعوى . وقد قضى بأنه إذا أقام المؤجر دعوى إخلاء على مستأجر شقة بالدور الرابع لاضطراره إلى هدم هذا الدور لتخفيف البناء على الأدوار السفلى ، جاز لمستأجر شقة أخرى في نفس الدور أن يتدخل في الدعوى منتقمًا للمدعى عليه ، إذ أن إخلاء

(١) انظر آتياً فقرة ٦١٧ .

المدعى عليه للشقة التى يستأجرها يستتبع إخلاء المستأجر الآخر لشقته<sup>(١)</sup>. والنص  
أن يدخل فى الدعوى من كان يصح اختصاصه فيها عند رفعها ، كما أن للمحكمة  
ولومن تلقاء نفسها أن تأمر بإدخال من كان مختصاً فى الدعوى فى مرحلة سابقة  
أو من تربطه بأحد الخصوم رابطة تضامن أو حق أو التزام لا يقبل التجزئة ،  
أو من قد يضار من قيام الدعوى أو من الحكم فيها إذا بدلت للمحكمة دلائل  
جديدة على التواطؤ أو الغش أو التقصير من جانب الخصوم . ويجب على المحكمة  
إلجاء الخصم إلى تأجيل الدعوى لإدخال ضامن فيها ، ويقضى فى طلب الضمان  
والدعوى الأصلية بحكم واحد كلما أمكن ذلك ، وإلا فصلت المحكمة فى طلب  
الضمان بعد الحكم فى الدعوى الأصلية . فإذا رفع المستأجر دعوى تخفيض  
الأجرة واسترداد ما دفع منها زائداً على الحد الأقصى على المالك الجديد ، جاز  
لهذا أن يدخل المالك القديم ضامناً فى الدعوى إذا كان هذا الأخير قد ضمن  
للمالك الجديد أن الأجرة لا تزيد على الحد الأقصى . ولا يعترض على ذلك  
بأن رجوع المالك الجديد على المالك القديم بضمان العقد فى هذه الحالة لا يعتبر  
منازعة إيجارية ، فلا يجوز إدخال المالك القديم ضامناً فى الدعوى متعلقة بمنازعة  
إيجارية مرفوعة أمام دائرة الإيجارات<sup>(٢)</sup> . فقد قلنا أن دائرة الإيجارات لها  
أن تفصل فى دعوى لا تتعلق بمنازعة إيجارية فى حدود اختصاصها العادى ،  
ويكون حكمها فى هذه الحالة قابلاً للطعن فيه وفقاً للقواعد المقررة فى تقنين  
المرافعات . وقد نصت المادة ٦٧ مرافعات على أن « تختص المحكمة التى تنظر  
الدعوى الأصلية بالحكم فى الطلبات العارضة . على أنه يجوز للمدعى عليه فى  
طلب الضمان أن يتمسك بعدم اختصاص المحكمة إذا أثبت أن الدعوى الأصلية  
لم تقم إلا بقصد جلبه أمام محكمة غير محكمته » . فإدام المالك القديم لم يثبت  
أن الدعوى الأصلية لم تقم إلا بقصد جلبه أمام محكمة غير محكمته ، لم يجوز له  
أن يتمسك بعدم اختصاص دائرة الإيجارات . ونصت المادة ٥٢ مرافعات  
على أن « تحكم المحكمة الابتدائية فى الطلبات الوقتية والمستعجلة وطلب الضمان  
وسائر الطلبات العارضة مهما تكن قيمتها » . فالمحكمة الكلية مختصة بنظر

(١) مصر الكلي ٢٩ يولييه سنة ١٩٥٣ دائرة ٤ قضية رقم ٣٦٧٥ سنة ١٩٥٣ .

(٢) انظر فى تأييد هذا الاعتراض سليمان مرقس فى إيجار الأماكن ققرة ١٣١ .

طلب الضمان ولو كانت قيمة هذا الطلب لا تتجاوز نصاب القاضى الجزئى ، ولكن المحكمة الجزئية غير مختصة بطلب الضمان إذا تجاوزت قيمته نصاب القاضى الجزئى<sup>(١)</sup> . وغنى عن البيان أن لدائرة الإيجارات ألا تنظر دعوى الضمان باعتبار أنها لا تدخل فى المنازعات الإيجارية ، فتحيلها فى هذه الحالة على دائرة عادية من دوائر المحكمة الكلية .

#### ٧١٤ - انقضاء الدعوى دوره حكم : وتنقضى الدعوى المتعلقة بالمنازعة

الإيجارية دون حكم فى الأحوال التى تنقضى فيها دون حكم مائر الدعوى . فقد توقف الخصومة ، أو تنقطع ، أو تسقط ، أو تنقضى بمضى المدة ، أو تنقضى بترك المدعى لإياها .

وتوقف الخصومة بناء على اتفاق الخصوم على عدم السير فيها مدة لا تزيد على ستة أشهر من تاريخ إقرار المحكمة لاتفاقهم ، وإذا لم تعجل الدعوى فى ثمانية الأيام التالية لنهاية الأجل اعتبر المدعى تاركا دعواه . ويجوز للمكمة أن تأمر بوقف الدعوى كلما رأت تعليق حكمها فى موضوعها على الفصل فى مسألة أخرى يتوقف عليها الحكم .

وينقطع سير الخصومة بحكم القانون ب وفاة أحد الخصوم أو بفقد أهلية الخصومة أو بزوال صفة من كان يباشر الخصومة عنه من التائبين . ويرتب على انقطاع الخصومة وقف جميع مواعيد المرافعات التى كانت جارية فى حق الخصوم وبطلان جميع الإجراءات التى تحصل أثناء الانقطاع .

ولكل ذى مصلحة من الخصوم ، فى حالة عدم السير فى الدعوى بفعل المدعى أو امتناعه ، أن يطلب الحكم بسقوط الخصومة متى انقضت سنة من آخر إجراء صحيح من إجراءات التقاضى . ولا تبتلى مدة سقوط الخصومة فى حالات الانقطاع إلا من اليوم الذى قام فيه من يطلب الحكم بسقوط الخصومة بإعلان ورثة خصمه الذى توفى أو من قام مقام من فقد أهليته للخصومة أو مقام من زالت صفته بوجود الدعوى بينه وبين خصمه الأصيل . والحكم بسقوط الخصومة يترتب عليه سقوط الأحكام الصادرة فيها بإجراء الإثبات وإلغاء جميع إجراءات الخصومة بما فى ذلك صحيفه الدعوى ، ولكنه لا يسقط الحق فى أصل الدعوى

(١) أحد أئروا فى المرافعات المدنية والتجارية سنة ١٩٥٢ قرة ١٧٢ ص ١٧٥ .

ولا في الأحكام القطعية الصادرة فيها ولو كانت غائية ولا في الإجراءات السابقة لتلك الأحكام أو الإقرارات الصادرة من الخصوم أو الأيمان التي حلفوها . على أن هذا السقوط لا يمنع الخصوم من أن يتمسكوا بإجراءات التحقيق وأعمال الخبراء التي تمت ، ما لم تكن باطلة في ذاتها . وفي جميع الأحوال تنقضي الخصومة بمضي خمس سنوات على آخر إجراء صحيح فيها .

ويجوز للمدعى أن يترك الخصومة ، ولا يكون الترك إلا إذا حصل بإعلان من التارك لخصمه على يد محضر أو بتقرير منه في قلم الكتاب أو ببيان صريح في مذكرة موقع عليها منه أو من وكيله مع إطلاع خصمه عليها أو بإيدائه شفويا بالجلسة وإثباته في المحضر . ولا يتم الترك بعد إبداء المدعى عليه طلباته إلا بقبوله ، ومع ذلك لا يلتفت لاعتراضه على الترك إذا كان قد دفع بعدم اختصاص المحكمة أو لإحالة القضية إلى محكمة أخرى أو ببطلان صحيفة الدعوى أو طلب غير ذلك مما يكون القصد منه منع المحكمة من المضي في سماع الدعوى . ويرتب على الترك إلغاء جميع إجراءات الخصومة بما في ذلك صحيفة الدعوى والحكم على التارك بالمصاريف ، ولكن لا يحس ذلك الحق المرفوعة به الدعوى .

٧١٥ — الحكم الذي يصدر في الرهوى : وتسرى على الحكم الذي يصلر في الدعوى المتعلقة بمنازعة تجارية جميع الإجراءات التي تسرى على الأحكام التي تصدر في الدعاوى الأخرى . فإذا تعدد القضية في الدائرة ، كانت المداولة سراً بين القضاة مجتمعين ، ولا يجوز أن يشترك في المداولة غير القضاة الذين سمعوا المرافعة وإلا كان الحكم باطلا . وينطق بالحكم بتلاوة منطوقه أو بتلاوة منطوقه مع أسبابه ، ويكون النطق به علانية وإلا كان باطلا . وإذا نطق بالحكم عقب المرافعة ، وجب أن تودع مسودته المشتملة على أسبابه موقفاً عليها من الرئيس والقضاة ميناها تاريخ إيداعها ، وذلك في ظرف سبعة أيام ( في القضايا التي يحكم فيها على وجه السرعة ومنها المنازعات الإيجارية كما سبق القول ) وإلا كان الحكم باطلا . فإن كان النطق بالحكم في جلسة أخرى غير جلسة المرافعة ، وجب أن تودع مسودته عقب النطق به ، وإلا كان الحكم باطلا كذلك . ويكون المتسبب في البطلان ملزماً بالمصاريف وبالالتزمينات إن كان لها وجه . ويجب أن يكون الحكم مشتملاً على الأسباب التي بنى عليها ، وإلا

كان باطلا. وصورة الحكم التي يكون التنفيذ بموجبها تبصم بخاتم المحكمة ويوقعها الكاتب بعد أن ينيلها بالصيغة التنفيذية ، ولا تسلم إلا للخصم الذي تضمن الحكم عود متفعة عليه من تنفيذه .

ويحكم بمصاريف الدعوى على الخصم المحكوم عليه فيها ، ويدخل في حساب المصاريف مقابل أتعاب المحاماة. وإذا تعدد المحكوم عليهم ، جاز الحكم بقسمة المصاريف بينهم بالسوية أو بنسبة مصلحة كل منهم في الدعوى على حسب ما تقدره المحكمة ، ولا يلزمون بالتضامن في المصاريف إلا إذا كانوا متضامنين في أصل التزامهم المقضى فيه . وللمحكمة أن تحكم بإلزام الخصم الذي كسب الدعوى بالمصاريف كلها أو بعضها إذا كان الحق مسلما به من المحكوم عليه ، أو إذا كان المحكوم له قد تسبب في إنفاق مصاريف لا فائدة فيها ، أو كان قد ترك خصمه على جهل بما كان في يده من المستندات القاطعة في الدعوى أو بمضمون تلك المستندات . وإذا أخفق كل من الخصمين في بعض الطلبات ، جاز الحكم بأن يتحمل كل خصم ما دفعه من المصاريف أو بتقسيم المصاريف بين الخصمين على حسب ما تقدره المحكمة في حكمها ، كما يجوز لما أن تحكم بها جميعها على أحدهما . ويجوز للمحكمة أن تحكم بالتضامنين في مقابل التفتات الناشئة عن دعوى أو دفاع قصد بهما الكيد .

ولا يجوز الطعن في الحكم الصادر في منازعة إيجارية بأى وجه ، ولكن يجوز تصحيح الحكم أو تفسيره ، ومنبذ ذلك تفصيلا فيها لى<sup>(١)</sup> .

٧١٦ - التنفيذ : وينفذ الحكم الصادر في منازعة إيجارية بالطرق والإجراءات التي تنفذ بها الأحكام الصادرة في المنازعات الأخرى . ولما كان الحكم الذي يصدر في منازعة إيجارية حكماً نهائياً ، فإنه يكون واجب التنفيذ فوراً . ومن الأحكام التي تصدر في المنازعات الإيجارية ما يعتبر متغلاً بطبيعته ، كالحكم بزيادة الأجرة حتى ترتفع إلى الحد الأقصى أو بتخفيضها حتى تنزل إلى هذا الحد . ومنها ما ينفذ بالقوة الجبرية عند الاقتضاء ، كالحكم الصادر بالإخلاء . ومنها ما ينفذ بطريق الحجز ، كالحكم الصادر بربد ما دفع من الأجرة زائداً على الحد الأقصى . ويسبق التنفيذ إعلان صورة الحكم التنفيذية . ويكون التنفيذ

بطريق الحجز وفقاً للإجراءات المرسومة في تقنين المرافعات في الحجز على المنقول أو في الحجز على العقار أو في حجز ما للمدين لدى الغير بحسب الأحوال .  
ويرفع ما يعرض في التنفيذ من إشكالات إلى قاضي الأمور المستعجلة إذا كان المطلوب إجراء وقتياً ، أما موضوع هذه الإشكالات فيرفع إلى دائرة الإيجارات التي أصدرت الحكم <sup>(١)</sup> . وجميع الإشكالات المتعلقة بالتنفيذ يحكم فيها على وجه السرعة .

## المبحث الثالث

الحكم الصادر في منازعة إيجارية نهائي لا يقبل أى طعن

٧١٧ - صأنتاه : نبحث أولاً ما يشترط في الحكم ليكون نهائياً ، وننظر بعد ذلك في عدم قابلية الحكم لأى طعن .

§ ١ - ما يشترط في الحكم ليكون نهائياً

٧١٨ - شرطاه : يجب أن يتوافر في الحكم شرطان : ( ١ ) أن يكون صادراً من محكمة كلية . ( ٢ ) أن يكون صادراً في منازعة إيجارية .

٧١٩ - الشرط الأول - أنه يكوره الحكم صادراً من محكمة كلية :  
لما كانت المنازعات الإيجارية من اختصاص المحكمة الكلية كما قلنا ، فيشترط حتى يكون الحكم الذى يصدر فيها نهائياً أن يكون صادراً من المحكمة المختصة وهي المحكمة الكلية .

وليس يلزم أن تكون المحكمة الكلية التي أصدرت الحكم هي المحكمة الكلية المختصة اختصاصاً عملياً بنظر الدعوى . فمدير المدعى دعواه أمام المحكمة الكلية التي يقع في دائرتها المكان المؤجر دون أن يكون موطن المدعى عليه واقفاً في هذه الدائرة ، ولا يدفع المدعى عليه بعدم الاختصاص ، أو يدفع ولكن بعد أن يبدى طلبات أو دفاعاً في الدعوى ، أو يغيب فيصلر الحكم غيابياً ، ففي جميع هذه

( ١ ) مصرر الكلية ١٦ يناير سنة ١٩٥٥ دائرة ١٢ قضية رقم ٢٩٥٨ سنة ١٩٥٤ -

٣١ يناير سنة ١٩٥٥ دائرة ١٢ قضية رقم ٣٠١٠ سنة ١٩٥٤ .

الأحوال يسقط الدفع بعدم الاختصاص ويصدر الحكم من محكمة كلية غير مختصة اختصاصاً عالياً ومع ذلك يكون هذا الحكم نهائياً لا يقبل أى طعن .

وليس يلزم أيضاً أن يكون الحكم فى المنازعة الإيجارية قد صدر من دائرة الإيجارات بالمحكمة الكلية . فقد ترفع المنازعة إلى دائرة عادية ويصدر الحكم فيها من هذه الدائرة ، ومع ذلك يكون هذا الحكم نهائياً لا يقبل أى طعن . وقد قلنا أن تخصيص بعض الدوائر لنظر المنازعات الإيجارية وتسميتها بدوائر الإيجارات إنما هو تنظيم إدارى ، ولا يمنع من أن تنظر دائرة عادية منازعة إيجارية فيكون حكمها فيها حكماً نهائياً ، كما لا يمنع من أن تنظر دائرة إيجارات منازعة عادية فيكون حكمها فيها قابلاً للطعن بالطرق المقررة فى تقنين المرافعات (١) .

فإذا صدر الحكم فى منازعة إيجارية من محكمة كلية ، من إحدى دوائر الإيجارات أو من دائرة عادية ، فإن الحكم يكون نهائياً ، ولو كانت المحكمة غير مختصة اختصاصاً عالياً بنظر النزاع .

## ٧٢ - الحكم الصادر من محكمة جزئية : ولا يتصور أن يصدر الحكم

فى منازعة إيجارية من محكمة جزئية مع علم هذه المحكمة أنها تفصل فى منازعة إيجارية ، لأن القاضى الجزئى متى رأى أن الدعوى التى رفعت أمامه تتعلق بمنازعة إيجارية ، تعين عليه أن يحكم بعدم الاختصاص وأن يأمر بإحالة الدعوى إلى المحكمة الكلية ، ولو كانت قيمتها داخلية فى نصابه . وإنما يقع أن يحكم القاضى الجزئى فى منازعة إيجارية ، إذا اعتبرها منازعة عادية وكانت قيمتها تدخل فى نصابه .

فالقاضى الجزئى يحكم إذن فى المنازعات الإيجارية فى إحدى حالتين : ( الحالة الأولى ) لا يكون فيها حكمه فى الموضوع بل فى الاختصاص ، إذا تبين أن المنازعة إيجارية فيقضى بعدم الاختصاص . وفى هذه الحالة لا يكون حكمه نهائياً ، بل يجوز استئنافه أمام المحكمة الكلية . فإذا أبدت هذه المحكمة حكمه بعدم الاختصاص ، كان المختص هى دائرة الإيجارات بالمحكمة الكلية ، ويكون الحكم الصادر من هذه الدائرة نهائياً . وإذا ألغت المحكمة الحكم بعدم الاختصاص ، وباختصاص المحكمة الجزئية بنظر النزاع على اعتبار أن الدعوى لا تتعلق بمنازعة

إيجارية ، لم يجوز لها أن تتصلى لموضوع الدعوى لأن التصديق قد أُلغى في تقنين المرافعات الجديد ، ووجب إعادة القضية إلى المحكمة الجزئية للفصل فيها باعتبارها دعوى عادية ، ويكون الحكم الصادر من هذه المحكمة قابلاً للطعن فيه بالأوجه المقررة في تقنين المرافعات . ( الحالة الثانية ) يكون حكم القاضي الجزئي فيها حكماً في الموضوع ، إذا رأى أن الدعوى لا تتعلق بمنازعة إيجارية . والحكم الذي يصدره في الموضوع يكون قابلاً للطعن فيه بالأوجه المقررة في تقنين المرافعات ، فيجوز استئنافه إذا كانت قيمة الدعوى تجاوز النصاب النهائي للقاضي الجزئي . فإذا استؤنف الحكم أمام المحكمة الكلية ، أبدته في موضوعه أو أُلغته أو عدلته حسبما ترى . ويجوز لها أيضاً أن تقضى ، ولو من تلقاء نفسها ، وفي أية حالة كانت عليها الدعوى ، بعدم اختصاص القاضي الجزئي بنظر النزاع على اعتبار أنه منازعة إيجارية . فيكون المختص بنظر الدعوى هي الدائرة الإيجارية بالمحكمة الكلية . وحتى لو كان حكم القاضي الجزئي في الموضوع نهائياً لأن قيمة الدعوى لا تجاوز نصابه النهائي ، فإنه يجوز مع ذلك استئناف حكمه الضمني باختصاصه بنظر الدعوى على اعتبار أنها منازعة عادية ، واتمسك أمام المحكمة الكلية التي يستأنف إليها الحكم بأن الدعوى تتعلق بمنازعة إيجارية . ونرى من ذلك أنه إذا صدر من القاضي الجزئي حكم في منازعة إيجارية ، فإن حكمه يكون دائماً غير نهائي . ذلك أنه إذا قضى بعدم الاختصاص جاز استئناف حكمه أمام المحكمة الكلية . وإذا قضى باختصاصه على اعتبار أن الدعوى لا تتعلق بمنازعة إيجارية ، جاز استئناف حكمه في الموضوع إذا كان قابلاً للاستئناف ، وجاز على كل حال دائماً استئناف حكمه الضمني بالاختصاص . فلا يصدر إذن من قاض جزئي حكم في منازعة إيجارية ، إلا ويكون حكمه غير نهائي ، ويجوز دائماً الطعن فيه بالاستئناف .

## ٧٢١ - الحكم الصادر منه محكمة استئناف : كذلك لا يتصور أن

يصدر حكم من محكمة استئناف في منازعة إيجارية . فمحكمة الاستئناف لا تنظر إلا الاستئناف المرفوع لها من حكم صادر من محكمة كلية . فإذا رفعت منازعة أمام المحكمة الكلية ، وقضت هذه فيها باعتبارها منازعة إيجارية ، فإن حكمها يكون نهائياً كما قلنا . ولا يجوز استئنافه في الموضوع ، وإنما يجوز استئنافه فيما قضى به ضمناً من اختصاص المحكمة بنظر النزاع على اعتبار أنه منازعة إيجارية (١) .

(١) استئناف صر ٢٨ ديسمبر سنة ١٩٥٤ استئناف رقم ٧٥٠ سنة ٧١ قضائية .



فلذا أيدت محكمة الاستئناف الحكم بالاختصاص، جاز الطعن في حكمها بالنقض. فلذا رفض الطعن بالنقض، لم يميز المساس بحكم المحكمة الكلية في موضوع الدعوى وهو حكم نهائي كما سبق القول<sup>(١)</sup>. وإذا ألغت محكمة الاستئناف الحكم بالاختصاص، جاز أيضاً الطعن في حكمها بالنقض. فلذا رفض الطعن بالنقض، فإن المختص بنظر النزاع في الموضوع يكون دائرة عادية بالمحكمة الكلية، وعليها أن تطبق أحكام القانون العام لا أحكام التشريع الاستثنائي. هذا كله إذا قضت المحكمة الكلية في مبدأ الأمر بأن الدعوى تتعلق بمنازعة إيجارية. أما إذا قضت بأن الدعوى تتعلق بمنازعة عادية، أمكن أيضاً استئناف حكمها الضمني بعلم اختصاصها بنظر الدعوى. فلذا أيدت محكمة الاستئناف الحكم الضمني بعلم الاختصاص، وكانت المحكمة الكلية قد أصلت حكماً موضوعياً في النزاع باعتبار أنه لا يتعلق بمنازعة إيجارية، بقي هذا الحكم الموضوعي قابلاً للطعن فيه بالأوجه المقررة في تقنين المرافعات. وإذا ألغت محكمة الاستئناف الحكم الضمني بعلم الاختصاص وقضت باختصاص المحكمة الكلية في حدود الاختصاص الاستثنائي باعتبار أن الدعوى تتعلق بمنازعة إيجارية، أصيدت القضية إلى المحكمة الكلية للفصل فيها بتطبيق أحكام التشريع الاستثنائي، والحكم الذي يصدر من المحكمة الكلية في هذه الحالة يكون حكماً نهائياً.

ونرى من ذلك أن محكمة الاستئناف لا يمكن أن تنظر منازعة إيجارية في موضوعها، حتى يقال إن حكمها في الموضوع يكون غير قابل للطعن أو قابلاً له. وكل ما يمكن أن تنظره محكمة الاستئناف هو الاستئناف المرفوع أمامها من حكم المحكمة الكلية في الاختصاص، وعندئذ تصدر حكماً يكون دائماً قابلاً للطعن فيه بالنقض<sup>(٢)</sup>.

## ٧٢٢ - الشرط الثاني - أن يكون الحكم صادراً في منازعة إيجارية :

ولا يكفي أن يصدر الحكم من محكمة كلية، بل يجب حتى يكون الحكم نهائياً أن يكون صادراً في منازعة إيجارية. وقد قلنا أنه إذا صدر حكم في دعوى لا تتعلق بأزعة إيجارية، فإن الحكم الذي يصدر فيها لا يكون حكماً نهائياً ويجوز الطعن

(١) استئناف مصر ١٥ مايو سنة ١٩٥٠ الحلافة ٣١ رقم ١٦٦ ص ٥٥٦ .

(٢) قلون في ذلك سليمان مرقس في إيجار الأماكن ققرة ١٣٥ ص ٣٥٠ - ص ٣٥١ .

فيه بالأوجه المقررة في تقنين المرافعات ، حتى لو صدر الحكم من محكمة كلية وفي دائرة من دوائر الإيجارات فيها . فإذا صدر الحكم ، ولو من دائرة الإيجارات ، في مسألة أولية كالحكم في الاختصاص ، فقد قلنا أن الحكم لا يكون نهائياً ، ويجوز الطعن فيه بالأوجه المقررة في تقنين المرافعات (١) .

كذلك إذا اختلطت بالمنازعة الإيجارية منازعة غير إيجارية ، ونظرت دائرة الإيجارات المنازعتين معاً بحكم الارتباط ، فإن الحكم يكون نهائياً فيما يتعلق بالمنازعة الإيجارية وغير نهائياً فيما يتعلق بالمنازعة الإيجارية . مثل ذلك أن يرفع المستأجر أمام دائرة الإيجارات دعوى بتخفيض الأجرة بنسبة ٢٠ ٪ طبقاً لأحكام التشريع الاستثنائي ، وبمقدار الضريبة التي أعفى منها المالك بموجب أحكام تشريع سنة ١٩٦١ ، فإن الحكم الذي يصدر في الشق الأول من التخفيض يكون نهائياً ، والحكم الذي يصدر في الشق الثاني يكون قابلاً للطعن فيه بالأوجه المقررة في تقنين المرافعات (٢) . ومثل ذلك أيضاً أن يرفع المستأجر دعوى على المالك الجديده باسترداد ما دفعه من الأجرة زائداً على الحد الأقصى ، فيدخل المالك الجديده المالك القديم ضامناً في الدعوى إذا كان هذا الأخير قد ضمن للمالك الجديده أن الأجرة الفعلية لا تزيد على الحد الأقصى ، فيكون الحكم الصادر في الدعوى الأصلية حكماً نهائياً ، أما الحكم الصادر في دعوى الضمان فيكون قابلاً للطعن فيه وفقاً للقواعد المقررة في تقنين المرافعات (٣) .

على أنه إذا ارتبطت منازعة غير إيجارية بمنازعة إيجارية ارتباطاً وثيقاً بحيث تكون المنازعة الأولى تابعة تبعية كاملة للمنازعة الثانية ، كالمطالبة بفوائد الأجرة انزائلاً المطلوب ردها وكطلب المستأجر مهلة للإخلاء طبقاً لأحكام

---

(١) وقد قضت محكمة الاستئناف المختلطة بأن الحكم الذي يصدر من دائرة الإيجارات بالفصل في أمر جنسية المصوم تمهيداً للفصل في اختصاص القضاء المختلط يكون حكماً غير نهائى ، ويكون قابلاً للطعن فيه بالاستئناف (استئناف مخطط ٢٩ مارس سنة ١٩٤٩ م ٦١ ص ٩١) . وقد تنقضت المحكمة الدعوى حتى يفصل في النزاع في مسألة أولية ، كالنزاع الذي يشهده المستأجر بوجوب خصم ما قام به من ترميمات مستعجلة من الأجرة فتدفع يرفع هذا النزاع إلى المحكمة المختصة ، والحكم فيه يكون قابلاً للطعن طبقاً للقواعد المقررة في تقنين المرافعات (انظر أيضاً فقرة ٦٣٩ في آخرها) .

(٢) انظر أيضاً فقرة ٦٩٧ .

(٣) انظر أيضاً فقرة ٧١٣ .

المادة ٣٤٦ / ٢ مدني : فإن المنازعة غير الإيجارية تتبع الأصل وتعتبر منازعة إيجارية ، ومن ثم يكون الحكم فيها حكماً نهائياً لا يقبل أي طعن<sup>(١)</sup> .

كذلك الحكم الصادر في الدفوع المتعلقة بشكل الدعوى المرفوعة بالمنازعة الإيجارية ويجوز قبول هذه الدعوى يكون غير قابل لأي طعن . إذ يسرى عليه ما يسرى على الأصل . وقد قضت محكمة النقض بأنه لما كانت الأحكام الصادرة في موضوع الدعوى التي يحكمها القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ غير قابلة لأي غش وفقاً لنص المادة ١٥ منه ، فإنه لا يجوز الطعن فيها بطريق النقض ولا في الدفوع المقدمة فيها ، مثل النفع ببطالان التكليف بالخصور . إذ يسرى عليها ما يسرى على الأصل<sup>(٢)</sup> . وقضت أيضاً بأنه إذا كانت المحكمة مختصة بالفصل في موضوع الدعوى فصلاً نهائياً ، فإنها تكون بطريق الزوم مختصة كذلك بالفصل في الدفع بعدم قبول هذه الدعوى لرفعها قبل الأوان ، وسواء أخطأت أو أصابت في ذلك ، فإن حكمها يكون غير قابل للطعن ، إذ يسرى على الحكم الصادر في هذا الدفع من حيث جواز الطعن فيه ما يسرى على الحكم الصادر في موضوع الدعوى . وإذا نفي كان يبين من الحكم الصادر من محكمة أول درجة أنه فصل في أسبابه في أن العين المونجرة لا تشمل الأرض الفضاء ، وبذلك انحصر النزاع فيما دفع به الطاعن من عدم قبول طلب زيادة الأجرة لتقدمه قبل الأوان ، فإن الحكم في هذا الدفع يكون قد صدر في منازعة إيجارية ينطبق عليها القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ، ولا تكون المحكمة الاستئنافية قد أخطأت إذ قضت بعدم قبول الاستئناف عملاً بالمادة ١٥ من القانون المشار إليه<sup>(٣)</sup> .

والعبرة في معرفة ما إذا كان الحكم صادراً في منازعة إيجارية ، فيكون نهائياً ، بما قضت به المحكمة لا بما طلبه الخصوم . فإذا طبقت المحكمة حكماً من أحكام التشريع الاستثنائي ، كان حكمها في ذلك نهائياً لا يقبل أي طعن . وقد قضت محكمة الاستئناف المختلطة بأن دائرة الإيجارات لها سلطة كاملة في تطبيق أحكام

(١) انظر آنفاً فقرة ٦٩٩ في الماش .

(٢) نقض مدني ٢٤ يوتيه سنة ١٩٥٤ مجموعة أحكام النقض ٥ رقم ١٥٣ ص ٩٨٧ -

٢٤ فبراير سنة ١٩٥٥ مجموعة أحكام النقض ٦ رقم ٧٣٢ .

(٣) نقض مدني ١٢ فبراير سنة ١٩٥٣ مجموعة أحكام النقض ٤ رقم ٧٠ ص ٤٨٢ .

التشريع الاستثنائي، فتمت طبقت حكماً منها فإن هذا يمكن لاعتبار حكمها صادراً بالتطبيق لأحكام التشريع الاستثنائي لأحكام القانون العام، ومن ثم يكون حكمها نهائياً غير قابل لأي طعن<sup>(١)</sup>.

فإذا توافر الشرطان السالفاً الذكر، وكان الحكم صادراً من محكمة كلية في منازعة إيجارية، فإنه يكون حكماً نهائياً ولا يكون قابلاً للطعن فيه بأي وجه. وننتقل الآن لعدم قابلية الحكم لأي طعن.

## § ٢ - عدم قابلية الحكم لأي طعن

٧٢٣ - **الموجوه المختلفة لمراجعة الأحكام** : يمكن تصور وجوه مختلفة لمراجعة الحكم. فهناك وجوه للطعن في الحكم، وهي إما وجوه عادية أو وجوه غير عادية. وهناك الطعن في الحكم بدعوى بطلان مبتدأة. وهناك طلب تصحيح الحكم أو تفسيره. وهناك أخيراً اعتراض الخارج عن الخصومة على الحكم الصادر فيها<sup>(٢)</sup>.

والحكم الصادر في منازعة إيجارية لا يقبل الطعن فيه بأي وجه من وجوه الطعن العادية أو غير العادية. ولا يجوز الطعن فيه بدعوى بطلان مبتدأة - وهو في ذلك كسائر الأحكام - طبقاً للقاعدة المعروفة التي تقضي بالألا بطلان في الأحكام. ولكن يجوز طلب تصحيحه أو تفسيره، طبقاً للإجراءات التي رخصها تقنين المرافعات في ذلك. ويجوز أيضاً الاعتراض عليه من الخارج عن الخصومة، لأن هذا الاعتراض لا يعتبر طعنًا في الحكم.

فتبحث إذن : ( أ ) رجوه الطعن العادية . ( ب ) وجوه الطعن غير العادية . ( ج ) دعوى البطلان المبتدأة . ( د ) تصحيح الحكم وتفسيره . ( هـ ) اعتراض الخارج عن الخصومة .

## ٧٢٤ - ١ . وجوه الطعن العارية : هذه الوجوه هي المعارضة والاستئناف.

(١) استئناف مخطوط ٢٢ فبراير سنة ١٩٤٩ م ٦١ ص ٥٨ .

(٢) وسرى أن اعتراض الخارج عن الخصومة وجه لمراجعة الحكم دون أن يكون طعنًا فيه، عل النحو الذي ذهب إليه تقنين المرافعات الجديد، فهو لا يدخل إذن في وجوه الطعن، لا العادية ولا غير العادية.

فلذا صدر الحكم في منازعة إيجارية غيايياً ، لم تجز فيه المعارضة<sup>(١)</sup> ، ليس فحسب لأن الحكم نهائي ، بل أيضاً لأنه لا تجوز المعارضة في الدعاوى التي يوجب القانون الحكم فيها على وجه السرعة ( م ٣٨٦ مرافعات ) حتى لو كان الحكم غير نهائي<sup>(٢)</sup> . ولكن الحكم الغيابي الصادر في منازعة إيجارية يتضمن حكماً ضمنياً بأن المنازعة إيجارية وباختصاص المحكمة بنظرها . ولما كان هذا الحكم الضمني بالاختصاص يقبل الطعن فيه ، وقد صدر غيايياً ، فإنه يجوز الطعن فيه بالمعارضة . وتقتصر المحكمة في المعارضة على نظر مسألة الاختصاص . فإن أيدت حكمها الصادر بالاختصاص ، فإن الحكم الغيابي النهائي الصادر في موضوع المنازعة الإيجارية لا يجوز مسه . وإن ألفتته ، أمرت بإحالة الدعوى إلى المحكمة المختصة . والحكم الصادر في المعارضة في الدفع بعدم الاختصاص يجوز استئنافه ، سواء صدر بالتأييد أو بالإلغاء .

( ١ ) نقض مدني ٢٧ مارس سنة ١٩٥٢ مجموعة أحكام النقض ٣ رقم ١١٩ ص ٩٩٢ - استئناف غلط ١٨ يونيه سنة ١٩٤٦ م ٥٨ ص ٢٠٠ - ١٨ يناير سنة ١٩٤٩ م ١٦ ص ٨١ . ولكن تجوز المعارضة في الأمر الذي يصدر من رئيس دائرة الإيجارات بتقدير مصروفات الدعوى في منازعة إيجارية طبقاً للمادة ٣٦٣ مرافعات ، لتحيلها من ألزم بها في الحكم الصادر في الدعوى ( مصر الكلية ١٠ أكتوبر سنة ١٩٥٢ دائرة ٤ قضية رقم ٨٤٥ سنة ١٩٥٢ ) .

( ٢ ) وفي قضية حكمت المحكمة غيايياً على المستأجر بالإخلاء للضرورة الملجئة التي قامت بالمؤجر . ولما لم يستطع المستأجر المعارضة لعدم جوازها ، دخل من باب آخر ورفع دعوى على المؤجر يطلب الحكم فيها باعتبار الضرورة التي سبق أن صدر الحكم بالإخلاء بناء عليها غير كافية . وبسقوط الحكم تبهما لسقوط السبب المؤسس عليه ، قضت المحكمة بعدم قبول الدعوى ، وقالت في أسباب حكمها إن الذي يهدف إليه المدعي هو أن تملو المحكمة النظر في الحكم النهائي النهائي ، وهذا غير جائز قانوناً طبقاً للمادة ١٥ من القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ التي تنص على أن « الحكم الذي يصدر فيه يكون غير قابل لأي طعن » . فليس جائزاً بعد صراحة النص أن تقلب المحكمة أوراق الدعوى لسابقة المحكوم فيها غيايياً ، وتبحث في صحة السبب الذي تطلب به اللجوء إليها ، ويقت في صحة أو عدم صحته ، وإلا كان ذلك من جانبها إعادة بحث قضية محكوم فيها بحكم نهائي وغير قابل لأي طعن ( مصر الكلية ٢٢ فبراير سنة ١٩٥٤ دائرة ١٢ قضية رقم ٥٧٣٠ سنة ١٩٥٣ ) - وانظر أيضاً في نفس المنى إشكالا في التفتيش قضى برفضه لأن ما استند إليه المشتكى في إشكاله سبق أن أثاره أمام محكمة الموضوع ، وبجسمة المحكمة ، ثم أصدرت حكماً بالإخلاء ، فسمت كل المنازعات التي أثبتت أصالتها ، ولا محل لمعرضها في قالب آخر وإلا كان معنى ذلك الطعن في حكم غير قابل لأي طعن ( مصر الكلية ٣١ يناير سنة ١٩٥٥ دائرة ١٢ قضية رقم ٣٠١٠ سنة ١٩٥٤ ) - وانظر أيضاً مصر الكلية ١٦ يناير سنة ١٩٥٥ دائرة ١٢ قضية رقم ٤٩٥٨ سنة ١٩٥٤ .

ولا يجوز الطعن في الحكم الصادر في منازعة إيجارية بالاستئناف<sup>(١)</sup> ، ولو كانت قيمة الدعوى تجاوز نصاب القاضى الجزئى . وإنما يجوز الطعن بالاستئناف فيما تضمنه الحكم من حكم ضمنى في الاختصاص ، على النحو الذى رأيناه في المعارضة . وتقتصر محكمة الاستئناف على نظر مسألة الاختصاص . فإن أبدت الحكم الصادر من المحكمة الكلية بالاختصاص ، فإن الحكم النهائى الصادر في الموضوع من المحكمة الكلية لا يجوز مسه . وإن ألغته ، ألغى معه الحكم الموضوعى لأنه صادر من محكمة غير مختصة<sup>(٢)</sup> . والحكم الصادر من محكمة الاستئناف في الاختصاص يجوز الطعن فيه بالنقض ، سواء صدر بالتأييد أو بالإلغاء .

٧٢٥ - ب . وجوه الطعن غير العادية : هذه الوجوه هي التقضى والتماس إعادة النظر .

وقد ذهب بعض المحاكم إلى أن المشرع لم يقصد من جعل الحكم الصادر في منازعة إيجارية نهائياً إلا أن يحرم الطعن فيه بالطرق العادية ، وهى المعارضة والاستئناف ، أما الطعن فيه بالطرق غير العادية فجائز ، شأله في ذلك شأن كل حكم نهائى<sup>(٣)</sup> . وهذا القضاء لا يخلو من الوجاهة ، إذ يمكن من تصحيح أخطاء قد تكون وليدة الغش أو التزوير عن طريق التماس إعادة النظر ، ويمكن من طريق النقض من توحيد المبادئ المتعارضة التى تراها منتشرة في الأحكام النهائية التى تصدرها المحاكم الكلية في المنازعات الإيجارية . وهو في الوقت ذاته لا يتعارض تعارضاً صريحاً مع نص القانون . فإن المادة ١٥ من قانون إيجار الأماكن تقول إن الحكم الصادر في منازعة إيجارية « لا يكون قابلاً لأي طعن » ، ويمكن تفسير هذه العبارة بأن الحكم يكون نهائياً ، ولا تمنع نهائية الحكم من

(١) نقض مدنى ٢٧ مارس سنة ١٩٥٢ مجموعة أحكام النقض ٣ رقم ١١٩ ص ٦٩٣ - استئناف مخطوط ١٨ يناير سنة ١٩٤٩ م ٦١ ص ٨١ (وها المكان السابق الإشارة إليها) - ويكون الحكم غير قابل للاستئناف حتى لو ذكر فيه خطأ أنه حكم ابتدائى (en premier ressort) : استئناف مخطوط ٢٤ مايو سنة ١٩٤٩ م ٦١ ص ١٢٧ .

(٢) استئناف مصر ١٠ مايو سنة ١٩٥٥ استئناف رقم ٧٧١ سنة ٧١ قضائية .

(٣) مصر الكلية ٢٧ فبراير سنة ١٩٥٤ دائرة ٤ قضية رقم ٧١٧ سنة ١٩٥٣ .

أن يكون قابلاً للطنن فيه بوجوه الطنن غير العادية . ويكون المقصود بمجازة « أى طنن » الطنن بأى وجه من وجوه الطنن العادية .

ومهما يكن من أمر ، فإن هذا القضاء لم يظفر بتأييد من المحكمة العليا ولا من المحاكم الأخرى . فقد قضت محكمة النقض بأن الشارع رأى أن الغرض من الأحكام التى سنّها لتخفيف أزمة المساكن لا يتحقق إلا بسرعة حسم المنازعات الناشئة عنها لتستقر الأوضاع على وجه الاستعجال ، وأن هذا يقتضى ألا تكون هذه المنازعات خاضعة فى إجراءاتها ونظرها وطرق الطنن فيها للقواعد المقررة فى قانون المرافعات . ومتى كان النص صريحاً فى إطلاقه ، فلا يصح تقييده عن طريق الاجتهاد . أما القول بأن الشارع لم يقصد بالمادة ١٥ من القانون المشار إليه منع الطنن بطريق النقض ، لأن هذا الطنن لم يكن جائزاً فى الأحكام الانتهائية الصادرة من المحاكم الابتدائية وفقاً لقانون إنشاء محكمة النقض الذى كان معمولاً به وقت صدور قانون إيجار الأماكن فلم تكن تشمل عبوة « أى طنن » فى المادة ١٥ منه ، هذا القول مردود بأنه إذا كان الطنن بطريق النقض غير جائز فى جميع الأحكام التى تصدر فى المنازعات الناشئة عن تطبيق هذا القانون ، فلماذا يرجع هنا إلى ما نصت عليه المادة ١٥ المشار إليها من جعل الفصل فى المنازعات الناشئة عنه من اختصاص إحدى الدوائر بالمحكمة الابتدائية فهما كانت قيمة الدعوى ومن علم جواز الطنن فى أحكامها ، ولولا هذا النص لخصت هذه الأحكام للقواعد العامة من حيث جواز الطنن فيها بكافة الطرق القانونية وغير العادية<sup>(١)</sup> .

فلا يجوز إذن الطنن فى الحكم الصادر فى منازعة إيجارية بطريق النقض . وقد كان هذا التحريم وقت صدور قانون إيجار الأماكن فى سنة ١٩٤٧ يرجع إلى سببين : نص المادة ١٥ من هذا القانون الذى يجعل الحكم غير قابل ولاى طنن ، وقانون إنشاء محكمة النقض ذاته الذى كان سارياً وقتئذ ويحرم

(١) نقض مدنى ٢٧ مارس سنة ١٩٥٢ مجموعة أحكام النقض ٣ رقم ١١٩ ص ٦٩٣ - وانظر أيضاً نقض مدنى ١٢ يونيو سنة ١٩٥٢ مجموعة أحكام النقض ٣ رقم ١٨٩ ص ١١٩٧ - ٢٤ فبراير سنة ١٩٥٥ مجموعة أحكام النقض ٦ رقم ٩٦ ص ٧٣٢ - مصر الكلية ٦ نوفمبر سنة ١٩٥٤ المحاماة ٣٦ رقم ٤٤٥ ص ٩١١ - وانظر مستورده من أحكام محكمة مصر الكلية فى خصوص عدم جواز التماس إعادة النظر فى المنازعات الإيجارية .

الطعن بالنقض في الأحكام النهائية إذا صدرت من المحاكم الكلية . ثم صدرت  
تقنين المرافعات الجديد ، وتجزير المادة ٤٢٥ منه الطعن بالنقض في الأحكام  
الصادرة من المحاكم الابتدائية بصفة انتهائية أو في استئناف أحكام المواد  
الجزئية . فارتفع بذلك السبب الثاني ، ولكن السبب الأول وهو نص المادة  
١٥ من قانون إيجار الأماكن لا يزال قائماً ، وهو السبب الذي غلبته محكمة  
النقض في حكمها السالف ذكره . فقد أثير أمامها أن المادة ٤٢٥ من تقنين  
المرافعات الجديد ، إذ أجازت الطعن بالنقض في الأحكام الانتهائية الصادرة  
من المحاكم الكلية ، تكون بذلك قد أجازت الطعن بالنقض في الحكم الانتهائي  
الصادر من المحكمة الكلية في المنازعات الإيجارية ، فإن النص عام مطلق يشمل  
هذه الأحكام وغيرها ، وتكون المادة ٤٢٥ مرافعات قد نسخت المادة ١٥ من  
قانون إيجار الأماكن فيما يتعلق بالطعن بطريق النقض ، فأجازت الطعن بهذا  
الطريق دون الطعن بالطرق الأخرى . ولكن محكمة النقض لم تأخذ بهذا النظر ،  
وقالت في الرد عليه : « وأما ما يثيره الطاعن من أن المادة ٤٢٥ من قانون  
المرافعات المعمول به ابتداء من ١٥ أكتوبر سنة ١٩٤٩ والتي تجيز الطعن في  
الأحكام الصادرة من المحاكم الابتدائية بصفة انتهائية قد عدلت أحكام الفقرة  
الرابعة من المادة ١٥ المشار إليها ، فرددود بأن القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧  
إنما هو تشريع خاص تضمنت نصوصه قواعد تعتبر استثناء من أحكام قانون  
المرافعات ، فلا سبيل إلى إلغاء أحكامه إلا بتشريع ينص على هذا الإلغاء .  
ولا يستفاد هذا المعنى من المادة ٤٢٥ مرافعات ، ذلك أن النص العام لا يلغى  
ضمن النص الوارد في قانون خاص . ومن ثم يكون الطعن بطريق النقض فيما  
قضى به الحكم المطعون فيه من إخلاء العين المؤجرة وتسليمها غير جائز » (١) .

(١) نقض مدني ٢٧ مارس سنة ١٩٥٢ بحسوة أحكام النقض ٣ رقم ١١٩ ص ٦٩٢  
(وهو الحكم الذي سبق الإشارة إليه) . هذا وبالرغم من أن محكمة النقض قد ذهبت كما نرى ،  
إلى أن المادة ٤٢٥ مرافعات لم تنسخ المادة ١٥ من قانون إيجار الأماكن ، فإنها قد ذهبت  
في حكم آخر إلى أن المادة ٤٢٦ مرافعات تعد من تطبيق المادة ١٥ سالفة الذكر . فقضت بأنه  
وإن كان قضاء هذه المحكمة قد جرى بعدم جواز الطعن بطريق النقض في الأحكام التي تصدرها  
المحاكم الابتدائية تطبيقاً لقانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ بشأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقات بين  
المؤجرين والمستأجرين ، إلا أنه لما كانت المادة ٤٢٦ مرافعات تجيز الطعن بالنقض في أي  
حكم نهائي - أي كانت المحكمة التي أصدرته - فصل في نزاع خلافاً لحكم آخر سبق أن صدر من -



ثم أعيد تحريم الطعن بالنقض في الأحكام النهائية التي تصدر من المحاكم الكلية بقانون صدر في سنة ١٩٥٢ ، فعاد السبب الثاني لتحريم الطعن بالنقض في الأحكام الصادرة في المنازعات الإيجارية إلى الظهور بجانب السبب الأول ، يتضافران معاً على تحريم الطعن بالنقض في هذه الأحكام . وأصبح الآن من المتعين القول بعدم جواز الطعن بالنقض في حكم يصدر في منازعة إيجارية ، لا استناداً إلى المادة ١٥ من قانون إيجار الأماكن فحسب ، بل أيضاً استناداً إلى الأحكام العامة التي تبين ما يجوز الطعن فيه بالنقض وما لا يجوز ، وإذا كان من المرجح فيه فتح باب الطعن بالنقض في الأحكام الصادرة في المنازعات الإيجارية توحيداً للمبادئ القانونية ، فإن هذا أصبح الآن يقتضي تعديلاً إما في تقنين المرافعات وإما في قانون إيجار الأماكن ، ولم يعد من الممكن فتح هذا الباب عن طريق تفسير النصوص القائمة (١) .

ولا يجوز الطعن في الحكم الصادر في منازعة إيجارية بطريق التماس إعادة النظر ، لنفس الأسباب التي اقتضت عدم جواز الطعن . هذا الحكم بطريق

---

= المحصور أنفسهم وحازقة الشيء المحكوم به سواء أذعن بهذا الذعن أم لم يذعن ، وكان الطعن مقصوراً على خطأ الحكم المطعون فيه إذ قضى برفض الذعن بعدم جواز نظر الدعوى لسبق الفصل فيها بحكم صادر في دعوى كانت قائمة بين نفس المحصور ، فإنه إعمالاً للمادة المذكورة المطلق نصها بحيث يشمل كل حكم انتهائى على خلاف حكم سابق بين المحصور أنفسهم أي كانت المحكمة التي أصدرته ، يكون الطعن بطريق النقض في هذه الحالة جائزاً ولو كان الحكم المطعون فيه صادراً من محكمة ابتدائية تطبيقاً لقانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ (نقض مدني ٢٦ مارس سنة ١٩٥٢ مجموعة أحكام النقض ، رقم ١١٥ ص ٧٨١) .

(١) ونرى أنه ينبغي التفكير في فتح باب الطعن بالنقض في الأحكام التي تصدر في المنازعات الإيجارية ، على أن يوضع لهذا الطعن إجراءات سريعة مختصرة ، وذلك توحيداً للمبادئ القانونية في قضاء الإيجارات . وقد أخذت هذه المبادئ تتعارض بعضها مع بعض ، فكل دائرة إيجارية حكمها نهائي لا يقبل أي طعن ، وكثيراً ما يقع التعارض بين أحكام هذه الدوائر الكثيرة العدد المنتشرة في جميع أنحاء البلاد (انظر في هذا الشأن سليمان مرقس في إيجار الأماكن في تقديمه للطبعة الثالثة ص - - عصام الدين حواس في قضاء الإيجارات في تقديمه لمؤلفه حرف -) . ولا يهدى التفكير في تنظيم دوائر مجتمعة ، سواء من دوائر محكمة مصر وحدها أو من دوائر هذه المحكمة مع دوائر محكمة الإسكندرية ، فإن هذه الدوائر فضلاً عن كثرة عدد أعضائها ، لا تكون مطة لدوائر المدن الأخرى ، ويصعب تنظيم دوائر مجتمعة من جميع الدوائر الإيجارية المنتشرة في البلاد . فلا يبق إلا أن نلجأ إلى توحيد المبادئ القانونية في قضاء الإيجارات ، إلا فتح باب الطعن بالنقض على النحو الذي أشرنا إليه .

النقض . وهنا أيضاً يمكن القول بأن المادة ٤١٧ مرافعات التي تجيز التماس إعادة النظر في الأحكام الصادرة بصفة انتهائية لم تدخل أى تعديل على أحكام المادة ١٥ من قانون إيجار الأماكن ، ولا يزال نص هذه المادة قائماً يقضى بعدم قابلية الحكم الصادر في منازعة إيجارية « لأى طعن » . وقد أثبتت هذه المسألة أمام إحدى المحاكم ، فأجابت بما يلي : « أما ما يثيره الملتسمون من أن المادة ٤١٧ مرافعات التي تجيز التماس إعادة النظر في الأحكام الصادرة بصفة انتهائية قد عدلت أحكام الفقرة الرابعة من المادة ١٥ من القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ فقول مردود ، لأن القانون المذكور تشريع اقتضته الضرورة ، ونصوصه قواعد تعتبر استثناء من أحكام قانون المرافعات ، ولا سبيل إلى إلغاء أحكامه إلا بتشريع ينص على هذا الإلغاء ، ولا يستفاد هذا النص من المادة ٤١٧ مرافعات ، ذلك أن النص العام لا يلغى هذا النص الوارد في قانون خاص »<sup>(١)</sup> . وقد قضى كثير من المحاكم<sup>(٢)</sup> ، بعدم جواز التماس إعادة النظر في الأحكام الصادرة في المنازعات الإيجارية . وجاء في بعض هذه الأحكام أنه يتعين الحكم دائماً بعدم جواز التماس في كل ما تقضى به المحكمة الابتدائية على أساس قانون الأماكن المؤجرة ، ولا يقبل التعلل بما قد تقع فيه بعض الأحكام من خطأ يكون وليد غش أو تزوير ، لأنه مهما تكن أهمية البواعث العادلة التي تدعو إلى تصويب تلك الأحكام فإن المصلحة العامة التي ابتغاها المشرع بتقرير عدم جواز الطعن تقتضى تضمحية المصالح الخاصة في حالات نادرة الوقوع ، كى تنهى المنازعات وتستقر الأوضاع والمراكز القانونية<sup>(٣)</sup> .

(١) مصر الكلية ٧ ديسمبر سنة ١٩٥٣ دائرة ١٢ قضية رقم ٣٨٦٥ سنة ١٩٥٣ .

(٢) مصر الكلية ١٣ مايو سنة ١٩٥٤ قضية رقم ٢٢٤ سنة ١٩٥٤ (وقد بنى الإلتماس في هذه القضية على أن الزواج الذي اتخذ سبباً للإخلاء صوري لحصول الطلاق فور الحكم بالإخلاء) - ١٣ ديسمبر سنة ١٩٥٤ قضية رقم ٢٨٤٨ سنة ١٩٥٤ - ٢٦ ديسمبر سنة ١٩٥٤ دائرة ١٢ قضية رقم ٤٨٤٦ سنة ١٩٥٤ - ٢٨ مارس سنة ١٩٥٥ قضية رقم ٣٦٨٦ سنة ١٩٥٣ - ١٥ نوفمبر سنة ١٩٥٦ قضية رقم ٢٩٢١ سنة ١٩٥٦ - ٢٣ مارس سنة ١٩٥٧ دائرة ٤ قضية رقم ٦١٤ سنة ١٩٥٧ - ٢ ديسمبر سنة ١٩٥٧ قضية رقم ٤٠٥٠ سنة ١٩٥٧ .

(٣) مصر الكلية ٦ نوفمبر سنة ١٩٥٤ المحاماة ٣٦ رقم ٤٤٥ ص ٩١١ - هذا وإذا قضت المحكمة بعدم جواز الإلتماس ، فإن ذلك لا يوقع الملتسم تحت طائلة المادة ٤٢٣ مرافعات التي تقضى بالحكم بالفرامة على الملتسم ، لأن عمل هذه المادة أن يقضى برفض الإلتماس لا بعدم جوازه (كامل محمد بدوى في قانون إيجار الأماكن ص ٢٣٧) .

٧٣٦ - ج . وهو البطارية المبرأة : وما دام الحكم الصادر في منازعة  
إيجارية لا يقبل الطعن فيه ، لا بوجود الطعن العادية ولا بوجود الطعن غير  
العادية ، فإنه لا يجوز أيضاً الطعن فيه بدعوى بطلان مبتدأة .  
وهذه هي القاعدة التي تسرى على جميع الأحكام . فقد تكون المحكمة التي  
أصدرت الحكم قد أخطأت في استخلاص الوقائع أو تقديرها أو أخطأت في  
تطبيق القانون على الوقائع المستخلصة . وقد تكون هذه المحكمة غير مختصة ، أو  
يكون أحد الخصوم غير أهل للتقاضى . وقد يكون الحكم قد صدر بناء على  
إجراءات باطلة ، أو شابه عيب في النطق به أو تحريره أو إيداعه أو تشكيل  
المحكمة التي أصدرته أو البيانات الواجب ذكرها فيه . قد يكون ذلك ، فيكون  
الحكم باطلاً . ولكن لا سبيل إلى التمسك بالبطلان إلا عن طريق الطعن في الحكم  
بوجه من وجوه الطعن العادية أو غير العادية . فإذا استغفلت هذه الوجوه ، لم  
يجز الطعن في الحكم ، كما يظن في العقد ، بالبطلان بدعوى مبتدأة<sup>(١)</sup> . ذلك  
أن استقرار الحقوق ، ووجوب طمأنينة المتقاضين إلى احترام الأحكام ، وضرورة  
وقوف التنازع عند حد معين ، وجميع الأسباب التي تدعو لاحترام قوة الأمر  
المقضى ، كل ذلك يقتضى أن يكون للطعن في الحكم طرق خاصة ، وفقاً  
لإجراءات معينة ، وفي مواعيد محددة . فإذا استغفلت هذه الطرق أو فانت  
مواعيدها ، أصبح الحكم غير قابل للطعن فيه ، ووجب اعتباره عنواناً  
للحقيقة . وهذا ما أجمع عليه فقهاء المرافعات<sup>(٢)</sup> .

(١) وقد قضت محكمة القضاء الإداري بمجلس الدولة في هذا المعنى بأن الشارع حصر طرق  
الطعن في الأحكام في دائرة محدودة ووضع لها آجالاً محددة وإجراءات معينة ، فلا سبيل إلى سحب  
أحكام القضاء أو إصلاحها مهما كانت معينة إلا بالنظم منها بطريق الطعن المناسب لها . فإن كان  
الطعن في الحكم يأخذى هذه الطرق غير جائز أو غير مجد أركان قد استغفل ، فلا سبيل للتخلص  
منه ولو كان باطلاً لعيب شكل فيه متعلق بإصداره أو تسميته أو تحريره أو البيانات الواجب ذكرها  
فيه أو كان مبنياً على إجراء باطل لم يسقط الحق في طلب إبطاله . لا سبيل إلى ذلك بدعوى بطلان  
أصلية أى بدعوى مبتدأة ، ولا بدفع بالبطلان يقدم في دعوى قائمة كما يظن في العقود مثلاً ،  
طبقاً لقاعدة القانونية المقررة من تقدم الزمان وهي أنه لا بطلان في الأحكام (Voies de nullité  
) n'ont lieu contre les jugements محكمة القضاء الإداري ٥ ديسمبر سنة ١٩٥١ مجموعة  
أحكام مجلس الدولة ٦ رقم ٥٠ ص ١١١ ) .

(٢) محمد حامد فهمي في المرافعات سنة ١٩٤٠قرة ٦٤٦ ص ٦٥٤ - محمد الشهاوي =

والحكم في منازعة إيجارية لا يقبل الطعن فيه بدعوى بطلان مبتدأة ، شأنه في ذلك شأن سائر الأحكام . ولا يغير من ذلك أن يكون هذا الحكم غير قابل للطعن فيه بوجود الطعن العادية وغير العادية ، فأصبحت الحاجة إلى فتح باب لتقويم ما اعوج منه أمس بالنسبة إليه منها بالنسبة إلى الأحكام الأخرى التي يفتح فيها أبواب الطعن العادية وغير العادية . ذلك أن الحكم في منازعة إيجارية حكم نهائي تعارض قوة الأمر المقضي ، فوجب الاطمئنان إليه واستقرار الحقوق عنده . بل إن المشرع قد أراد أن يكفل لهذا الحكم بوجه خاص أن يكون حاسماً للنزاع حسباً نهائياً بمجرد صدوره ، فلا يجوز إذن تجديد النزاع ، لأن طريق الطعن فيه بوجود الطعن العادية أو غير العادية ، ولا عن طريق الطعن فيه بدعوى بطلان مبتدأة .

وقد سار القضاء على هذا المبدأ . فقضى بأن القاعدة الفقهية « لا بطلان في الأحكام » مقصود بها أنه لا يمكن رفع دعوى مبتدأة بطلب بطلان أحكام القضاء ، ولا سبيل لإلغاء الحكم أو تعديله . مهما كان فيه من عوار إلا بالتظلم منه بطريق الطعن المقرر قانوناً . فإذا كان الطعن في الحكم غير جائز أو غير مجد فلا وسيلة عندئذ للتخلص منه ، ولو كان باطلا لبيب شكلي فيه يتعلق بإصداره أو تحريره أو تشكيل المحكمة التي أصدرته أو في البيانات الواجب ذكرها فيه ، أو كان مبنياً على إجراء باطل لم يسقط الحق في طلب إبطاله . ففي كل هذه الحالات لا تقبل دعوى البطلان أصلياً متى استغلق الطعن أو امتنع كلية بنص القانون ، ويبقى الحكم بمنجاة من كل سحب أو إلغاء . ولا يجوز التعلل بالخطأ الذي قد تقع فيه بعض الأحكام والذي يكون وليد غش أو تزوير ، لأنه مهما تكن أهمية البواعث العادلة التي تدعو إلى تصويب تلك الأحكام ، فإن المصلحة العامة التي ابتناها المشرع بتقرير مبدأ عدم جواز الطعن في أحكام الإيجارات الصادرة تطبيقاً للقانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ تقتضي تضحية المصالح الخاصة في حالات نادرة الوقوع كي تنتهي المنازعات وتستقر الأوضاع والمراكز القانونية<sup>(١)</sup> .

= في المرافعات ٢ ققرة ٧٦٥ - ققرة ٧٦٧ - عبد النعم الشرفلوي في المرافعات سنة ١٩٥٠ ققرة ٣٨٨ - أحمد أبو الوفا في المرافعات سنة ١٩٥٢ ققرة ٤٨٤ .

(١) مصر الكلية ١٧ مارس سنة ١٩٥٦ دائرة ٤ قضية رقم ٦٨٠ سنة ١٩٥٦ - -

على أن الفقه والقضاء يجزان بين الأحكام الباطلة (nuda) والأحكام المعلوم (inexistants) <sup>(١)</sup>. ومثل الحكم المعلوم الصادر من قاضيين بدلا من ثلاثة ، والحكم الصادر من شخص زالت عنه ولاية القضاء ، والحكم الصادر على شخص توفي قبل رفع الدعوى عليه ، والحكم الذى لا يوقع عليه رئيس الهيئة التى أصدرته ولا كاتبها . واختلف فى الحكم الصادر على شخص لم يعلن بالحضور إعلانا صحيحا أو توفي أثناء نظر الدعوى ، ف يرى بعض أنه حكم معلوم لأنه صدر فى خصومة غير قائمة <sup>(٢)</sup> ، ويرى بعض أنه حكم باطل لمعلوم <sup>(٣)</sup>.

وانظر أيضاً مصر الكلية ٦ نوفمبر سنة ١٩٥٤ الحاماة ٣٦ رقم ٤٤٥ ص ٩١١ - ١٩ نوفمبر سنة ١٩٥٥ دائرة ٤ قضية رقم ٢٦٧٢ سنة ١٩٥٥ - وانظر سليمان مرقس فى إيجار الأماكن بقرة ١٤١ .

وقد ذهبت إحدى المحاكم إلى غير ذلك ، فقضت بجواز الطعن فى الحكم الصادر فى منازعة إيجارية بدعى بطلان مبتدأ ، وقررت أنه لا محل مطلقاً لقول بأن دعوى البطلان الأصلية لا ترفع أمام دائرة الإيجارات المشكلة طبقاً لقانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ بحجة أنها قد استنفدت ولايتها بالحكم نهائياً فى موضوع النزاع وهو حكم غير قابل لأى طعن ينص المادة ١٥ من القانون المذكور . لا محل مطلقاً لهذا القول ، لأن صدور الحكم الذى تستند به هذه المحكمة ولايتها يشترط فيه صحة الإجراءات المتبعة فيه من وجهة نظرهما ، فضلاً عن أن موضوع دعوى البطلان يختلف عن موضوع النزاع الأصل الصادر فيه الحكم المطعون فيه ، وهو ما لم ينص القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ على تحريم نظره ، وعلى ذلك تكون دعوى البطلان الأصلية مقبولة أمام هذه الدائرة (مصر الكلية ٢٣ فبراير سنة ١٩٥٣ الحاماة ٣٣ رقم ٥٦٣ ص ١٣٠٠) .

(١) أحد أبو الوفا بقرة ٤٨٤ ص ٥٥٨ - عيد المنتم الشرقاوى بقرة ٣٨٨ ص ٥٣٤ - محمد المشاوى ٢ بقرة ٧٦٦ - استئناف مصر ٦ مارس سنة ١٩٣٤ الحاماة ١١ ص ٤٧٧ - انظر عكس ذلك وأن الحكم لا يمكن إلا أن يكون باطلاً فلا تمييز بين حكم باطل وحكم معلوم : عصام الدين حواس فى قضاء الإيجارات ص ٣١٥ - ص ٣١٦ .

وتسلم محكمة القضاء الإدارى بمجلس الدولة بهذا التمييز فى شيء من التحفظ ، فتقول : « ولكن فرق بعضهم بين الأحكام الباطلة وهى التى يعتبرها القانون موجودة ومتبعة كل آثارها ما لم ينقض بطلانها بإحدى طرق الطعن المقررة لذلك قانوناً ، وبين الأحكام المعلوم وهى التى تعتبر غير موجودة وغير متبعة لأى أثر قانوناً كالحكم الذى لم يكون أصلاً بالكتابة أو الصادر من غير قاض أو الصادر ضد شخص لا وجود له قانوناً ، فأجازوا الطعن فى هذا النوع الأخير بالبطلان بدعى أصلية أو يدفع فى دعوى قائمة ، فلا شك فى أن الحكم غير السبب أصلاً أو الذى لم تودع أسبابه فى المياد ليس حكماً معلوماً ، وإنما هو حكم موجود وإن كان ميباً بسبب بطله ، فلا يجوز الطعن فيه إذن بالبطلان بدعى أصلية أو يدفع دعوى قائمة (محكمة القضاء الإدارى ٥ ديسمبر سنة ١٩٥١ مجموعة أحكام مجلس الدولة ٦ رقم ٥٠ ص ١١١ وقد سبقت الإشارة إلى هذا الحكم) .

(٢) محمد المشاوى ٢ بقرة ٧٦٦ والأحكام التى أشار إليها .

(٣) أحد أبو الوفا بقرة ٤٨٤ .

والحكم المعلوم لا يلزم الطعن فيه ، بل لا يلزم رفع دعوى بطلب بطلانه ، ويمكن إنكاره والتمسك بأنه غير موجود . ويجوز على كل حال رفع دعوى أصلية مبتدأة بطلب بطلانه <sup>(١)</sup> . وإذا كان التمييز بين الحكم الباطل والحكم المعلوم يند في بعض الحالات ، إلا أنه بوجه عام تمييز معقول يمكن الأخذ به . وقد أخذت به فعلاً بعض دوائر الإيجارات ، فقضت يجوز الطعن في الحكم المعلوم بدعوى بطلان مبتدأة <sup>(٢)</sup> .

٧٢٧ - ٥. نصيب الحكم وتفسيره : وإذا كان الحكم في منازعة إيجارية لا يقبل الطعن فيه بوجوه الطعن العادية أو غير العادية ، كما لا يقبل الطعن فيه بدعوى بطلان مبتدأة ، فإنه يقبل التصحيح والتفسير . ذلك أن التصحيح والتفسير ليسا طريقين من طرق الطعن ، إذ ليس من شأنهما أن يلغيا الحكم أو يعدلوا فيه ، بل هما يقيانه كما هو دون مساس به بعد تصحيح ما وقع فيه من أخطاء مادية أو بعد تفسير ما وقع في منطقته من غموض وإبهام . وإذا كانت المادة ١٥ من قانون إيجار الأماكن تقضى بأن الحكم الصادر في منازعة إيجارية لا يقبل أى طعن ، فإن هذا لا يمنع من أن هذا الحكم يقبل التصحيح ويقبل التفسير ، إذ هما ليسا بطعن كما سبق القول .

(١) ويشبه التمييز بين الحكم الباطل والحكم المعلوم التمييز بين العقد الباطل والعقد المعلوم في النظرية التقليدية لبطلان . وأساس التمييز في العقد هو وجود أركان العقد لابد من قيامها حتى يتكون ، وهذه الأركان شروط لابد من توافرها حتى لا تختل . وأركان العقد الرضاء والمحل والسبب وكذلك الشكل في العقود الشكلية ، فإذا انعدم ركن منها كان العقد معطلاً . وشروط المحل أن يكون ممكناً ممناً مشروعاً ، وشروط السبب أن يكون مشروعاً ، فإذا اختل شرط من هذه الشروط كان العقد باطلاً . وهذا التمييز بين المدم والبطلان خلقه الفقه الفرنسي في مناسبة عقد الزواج ، إذ قرر هذا الفقه ألا بطلان في هذا العقد دون نص صياغة له من التزعزع . فقامت حالات بطلان لا شك فيها . ولكن لم يرد في شأنها نص . كما إذا كان الزوجان من جنس واحد وكذا إذا تولى العقد من ليست له الصفة الرسمية في توليه ، فخلقت نظرية انعدام الزواج حتى تغطي هذه الحالات ( الوسيط ١ فقرة ٣٠٠ ) .

فكما خلقت نظرية الانعدام في عقد الزواج تخفف من حدة القاعدة التي تقضى بألا بطلان في عقد الزواج دون نص . كذلك خلقت نظرية الانعدام في الحكم حتى تخفف من حدة القاعدة التي تقضى بألا بطلان في الأحكام . ولكن يجب ، حتى يقوم التمييز بين الحكم المعلوم والحكم الباطل على أساس محدد ، أن يميز أولاً بين أركان الحكم وشروط هذه الأركان ، فإذا انعدم ركن كان الحكم معطلاً ، وإذا اختل شرط كان الحكم باطلاً .

(٢) مصر الكلية ١٧ نوفمبر سنة ١٩٥٦ دائرة ٤ قضية رقم ١٣٩٥ سنة ١٩٥٦ .

فيقبل أولاً التصحيح . وتنص المادة ٣٦٤ مرافعات على أن « تتولى المحكمة ما يقع في منطوق حكمها من أخطاء مادية بحتة كتابية أو حسابية ، وذلك بقرار تصدره من تلقاء نفسها أو بناء على طلب أحد الخصوم من غير مراعاة . ويجرى كاتب المحكمة هنا التصحيح على نسخة الحكم الأصلية ، ويوقعه هو ورئيس الجلسة » . ومثل الخطأ الكتابي الخطأ في أسماء الخصوم ، أو إغفال أداة التي سهواً ، أو الخطأ في تاريخ الجلسة التي صدر فيها الحكم . ومثل الخطأ الحسابي أن يحكم القاضى بتخفيض الأجرة ٢٠ ٪ ، ثم يخطئ في حساب هذا التخفيض فيذكر في الحكم رقماً غير صحيح . وقد قضت محكمة النقض بأن عدم صحة الرقم المقضى به متى كان مرجعه مجرد خطأ حسابي ، فسيحل إصلاحه هو الالتجاء إلى محكمة الموضوع لا الطعن في الحكم بطريق النقض <sup>(١)</sup> . وحتى لا يتجاوز المحكمة سلطاتها في أن التصحيح لا يتناول إلا الأخطاء المادية البحتة ، ولا يتجاوز ذلك إلى تعديل الحكم تحت ستار التصحيح ، أجازت المادة ٣٦٥ مرافعات الطعن في القرار الصادر بالتصحيح إذا تجاوزت المحكمة فيه حقها ، وذلك بطرق الطعن المجازة في الحكم موضوع التصحيح . ولكن لما كان الحكم الصادر في منازعة إيجارية لا يقبل أى طعن ، فإنه يترتب على ذلك أن القرار الصادر بتصحيحه لا يقبل هو أيضاً أى طعن . والقرار الذى يصدر برفض التصحيح لا يقبل كذلك الطعن فيه ، لا على استقلال كما هو الأمر في الأحكام العادية الصادرة في غير المنازعات الإيجارية ( م ٣٦٥ مرافعات ) ، ولا مع الحكم في المنازعة الإيجارية لأن هذا الحكم لا يقبل أى طعن . ويقبل الحكم الصادر في منازعة إيجارية ثانياً التفسير . وتنص المادة ٣٦٦ مرافعات على أن « يجوز للخصوم أن يطلبوا إلى المحكمة التي أصدرت الحكم تفسير ما وقع في منطوقه من غموض وإبهام . ويقدم الطلب بالأوضاع المعتادة لرفع الدعاوى » . فإذا رفعت دعوى بإخلاء مسكن وجراج للضرورة الملجئة ، وذكرت المحكمة في أسباب حكمها أن الجراج غير معد للسكنى فيخرج من عداد الأماكن التي يجوز طلب إجلائها للضرورة الملجئة ، ثم قضت في المنطوق بإخلاء العين المؤجرة دون تحديد ، جاز للمستأجر طلب تفسير عبارة « العين المؤجرة » وأنها تتناول المسكن دون الجراج . ويكون ذلك برفع دعوى تصحيح أمام نفس

(١) نقض مدني ١٧ مارس سنة ١٩٤٩ التفسير والقضاء ٢ ص ٤ .

الدائرة الإيجارية التي أصدرت الحكم . وتقول المادة ٣٦٧ مرافعات : « الحكم الصادر بالتفسير يعتبر من كل الوجوه متمماً للحكم الذي يفسره ، ويسرى عليه ما يسرى على هذا الحكم من القواعد الخاصة بطرق الطعن العادية » . ولما كان الحكم الصادر في منازعة إيجارية لا يقبل أى طعن ، فكذلك يكون الحكم الصادر بالتفسير لا يقبل هو أيضاً أى طعن .

ويلحق بتصحيح الحكم وتفسيره إغفال الحكم الفصل في طلب موضوعي . وقد نصت المادة ٣٦٨ مرافعات على أنه « إذا أعطت المحكمة الحكم في بعض الطلبات الموضوعية ، جاز لصاحب الشأن أن يكلف خصمه الحضور أمامها لنظر هذا الطلب والحكم فيه » . فإذا رفع المستأجر المحكوم بإخلائه العين المؤجرة للضرورة الملحة دعوى على المؤجر الذي لم يشغل العين في خلال شهر من وقت الإخلاء أو لم يبق شاغلاً لها سنة كاملة ، يطالبه فيها بتمكينه من العودة إلى شغل العين وبالتعويض ، فقصي الحكم للمستأجر بالعودة إلى شغل العين وأغفل الفصل في طلب التعويض ، جاز للمستأجر أن يعيد هذا الطلب إلى الدائرة الإيجارية التي أصدرت الحكم لتفصل فيه . ولا يتقيد المستأجر بميعاد لإعادة الطلب ، إلا الوقت الذي يسقط فيه حقه بالتقادم . ويشترط لجواز إعادة الطلب أن يكون إغفال الفصل فيه إغفالاً كلياً من شأنه أن يجعل الطلب معلقاً لم يقض فيه قضاءً ضمناً . ويشترط كذلك أن يكون الطلب طلباً موضوعياً كما في المثال المتقدم الذكر ، لأنه إذا لم يكن كذلك بأن كان دفعاً للطلب مثلاً اعتبر إغفال الفصل فيه رفضاً له (١) .

٧٢٨ - هـ . اعتراضه الخارج عن الخصومة : نظم تقنين المرافعات الجديد طريقاً لمراجعة الحكم يسلكه من لم يكن تدخل أو أدخل في الخصومة ومع ذلك يكون الحكم حجة عليه ، وسماه « اعتراض الخارج عن الخصومة على الحكم الصادر فيها » . ويندر أول وهلة أن هذا الطريق هو من طرق الطعن غير العادية ، إذ هو يهدف إلى تعديل الحكم أو إلغائه بالنسبة إلى الخارج عن الخصومة ، ولولا هذا التعديل أو الإلغاء لكان الحكم حجة عليه وناظراً في حقه . وبهذا قال بعض الفقهاء (٢) . ولكن تقنين المرافعات الجديد ومذكرته التفسيرية لا يدخلان هذا

( ١ ) انظر في ذلك أحد أبرز المؤلفين في المرافعات سنة ١٩٥٢ فقرة ٤٧٢ ص ٥٤٣ .

( ٢ ) يقول الأستاذ عبد المنعم الشرقاوي في هذا المعنى : « بيد أننا نرى أن اعتراض الخارج -



الطريق بين طرق الطعن في الأحكام . فقد أفرد تقنين المرافعات الباب الثاني عشر لطرق الطعن جميعاً ، العادية وهي المعارضة والاستئناف ، وغير العادية وهي التماس إعادة النظر والتفويض . ولم يذكر من بين هذه الطرق طريق اعتراض الخارج عن الخصومة . وأفرد لهذا الطريق وحده الباب الثالث عشر ، فدل بفضله إياه عن طرق الطعن وإفراجه بباب خاص أنه لا يعتبره من بين طرق الطعن في الأحكام . ثم أتت المذكرة التفسيرية تذكر ذلك في عبارات صريحة ، فهي تقول : « أفرد هذا الباب ( الباب الثالث عشر من تقنين المرافعات ) للاعتراض على الحكم من الخارج عن الخصومة ولم يجعل فصلاً في الباب السابق عليه ، لأن الاعتراض على الحكم ممن لم يكن طرفاً في الخصومة ليس طعنًا في الحكم من المحكوم عليه . بل الغرض منه هو مجرد رفع الضرر الذي يصيب المعارض من حكم لا حجة له عليه ، ولا يمتد أثره إليه قانوناً » .

وقد يبدو أن هناك تعارضاً بين ما جاء في المذكرة التفسيرية من أن الغرض من الاعتراض هو رفع الضرر الذي يصيب المعارض من حكم لا حجة له عليه ولا يمتد أثره إليه قانوناً ، وما جاء في نص المادة ٤٥٠ مرافعات من أن باب هذا الاعتراض مفتوح « لمن يعتبر الحكم الصادر في الدعوى حجة عليه » . ولكن هذا التعارض يزول إذا لاحظنا أن الشرط في قبول الاعتراض أن يثبت المعارض غش من كان يمثله في الدعوى أو تواطؤه أو إهماله الجسم . ومتى ثبت ذلك فإن الحكم لا يكون حجة على المعارض ولا ينفذ في حقه ، ومن ثم يصدق ما جاء في المذكرة التفسيرية من أن الغرض من الاعتراض هو رفع الضرر الذي يصيب المعارض من حكم لا حجة له عليه ولا يمتد أثره إليه قانوناً .

ويبدو أن السبب في عدم اعتبار اعتراض الخارج عن الخصومة طريقاً من طرق الطعن أن الخارج عن الخصومة لا يتأثر بالحكم ، فهو ليس حجة عليه

---

= من الخصومة طريق خاص من طرق الطعن في الحكم يسرى عليه ما يسرى على الطعن من أحكام عامة . . وما يؤيد هذا القدر أن الاعتراض يوجه إلى الحكم ذاته بقصد صحبه أو تعديله بالنسبة للمعارض ، فالاعتراض لا يوجه إلى تنفيذ الحكم ولا يقصد منه وقف التنفيذ ، وإليه في التنفيذ أو تكملة لا يترتب عليه عدم قبول الاعتراض » ( عبد المنعم الشقراني في المرافعات سنة ١٩٥٠ لفرقة ٤٣١ - وانظر أيضاً بحثاً له في هذا الموضوع في مجلة القانون والاقتصاد سنة ١٩ في المدين الأول والثاني ) - وأنظر جلوسه ٦ لفرقة ٢٤٥٨ .

ولا ينفذ في حقه كما قلنا . فيستطيع أن يكتفى بإنكار حجية الحكم كلما أريد الاحتجاج به عليه ، كما يستطيع أن يتجاهل الحكم ، بل يستطيع أن يطلب تقرير حقه بدعوى أصلية مبتدأة . فيكون فتح طريق الاعتراض أمامه ليس إلا قسماً لطريق يصل منه إلى تقرير حق يستطيع أن يصل إلى تقريره من طرق أخرى . وهذه الطرق جميعاً لا تعتبر طعناً في الحكم ، فإن الخارج عن الخصومة لا يهدف إلى المساس بالحكم فيها بين المحكوم له والمحكوم عليه ، وإنما يطلب تقرير أن هذا الحكم غير نافذ في حقه . وقد فتح المشرع له طريق الاعتراض ، بالإضافة إلى الطرق الأخرى ، لأنه طريق نافع قد يرى المعارض مصلحة له في سلوكه دون غيره من الطرق . وتقول المذكرة التفسيرية لتعنين المرافعات في هذا المعنى : « والرأى الراجح في الفقه والقضاء أن معارضة الشخص الثالث طريق اختياري يجوز للغير أن يسلكه ، كما يجوز له أن يستغنى عنه مطلقاً ويكتفى بإنكار حجية الحكم كلما أريد الاحتجاج به في حقه أو تنفيذه عليه ، كما يجوز له أن يتجاهل الحكم وأن يطلب تقرير حقه بدعوى أصلية . غير أن من الفقهاء من يقول بأن الاعتراض على الحكم من غير الخصم ، وإن لم يكن هو الطريق الوحيد الذي يمكن به إنكار حجية الحكم ، فإنه طريق نافع قد يرى المعارض مصلحة له في سلوكه دون غيره من الطرق . ومن هؤلاء من يقول بأن وجه المصلحة في سلوك هذا الطريق الخاص يظهر بجلاء حين يكون المعارض ممن يعتبر في القانون ممثلاً في شخص أحد الخصوم ويكون اعتراضه مؤسساً على كون ممثله قد ارتكب تدليساً أو تواطؤاً يجعله غيراً في واقع الأمر ، بحيث يكون طلبه مقصوداً منه دفع الاحتجاج عليه بحكم معتبر حجة عليه لولا ما يدعيه من تدليس يطلب إثباته وإصدار الحكم به . وقد أخذ المشرع بوجهة النظر الأخيرة ، فنظم طريق الاعتراض على الحكم من الخارج عن الخصومة ، ولكنه قصره على من يعتبر الحكم في الدعوى حجة عليه ولم يكن قد أدخل أو تدخل فيها ، بشرط أن يثبت المعارض غش من يمثله أو تواطؤه أو إهماله الجسم . . ولم ير المشرع حاجة إلى النص على أن من يكون له طريق الاعتراض ولا يسلكه لا يحرم بذلك من حقه في الالتجاء إلى الوسائل الأخرى التي يسمح له القانون بها لدفع الاحتجاج عليه بالحكم — لم ير المشرع حاجة إلى هذا النص ، لأنه لا يعلو أن يكون تهمه ا

لقاعدة مفروضة بكاد يظلم الإجماع عليها<sup>(١)</sup>.

ونرى من ذلك أن اعتراض الخارج من الخصومة لا يعتبر في نظر المشرع طريقاً من طرق الطعن في الحكم<sup>(٢)</sup>. فهو لا يدخل إذن ضمن الطرق التي منعها في التظلم من الحكم الصادر في المنازعات الإيجارية، إذ تجمل المادة ١٥ من قانون إيجار الأماكن هذا الحكم غير قابل « لأى طعن » . واعتراض الخارج من الخصومة ليس « بطعن » كما رأينا، فيجوز إذن سلوك هذا الطريق للتظلم من حكم صادر في منازعة إيجارية.

وقد بينت المادة ٤٥٠ من المراتع من يجوز له سلوك هذا الطريق، فقالت : « يجوز لمن يعتبر الحكم الصادر في الدعوى حجة عليه، ولم يكن أدخل أو تدخل فيها، أن يعترض على هذا الحكم بشرط إثبات غش من كان يمثل أو تواطئه أو إهماله الجسيم . وكذلك يجوز للدائنين والمدينين المتضامنين والدائنين والمدينين بالتزام غير قابل للتجزئة الاعتراض على الحكم الصادر على دائن أو مدين آخر منهم » .

فلا اعتراض إذن يمكن رفعه من أحد شخصين :

١ - شخص كان الحكم الصادر في المنازعة الإيجارية يعتبر حجة عليه لأنه كان ممثلاً في الدعوى، إلا أنه أثبت غش من يمثل أو إهماله الجسيم فصار الحكم لا يحتج به عليه . مثل ذلك أن يرفع المستأجر على المؤجر دعوى تخفيض الأجرة، وفي أثناء نظر الدعوى يبيع المؤجر العين المؤجرة، ثم يصدر الحكم بعد البيع في مواجهة المؤجر بتخفيض الأجرة . فالحكم الصادر في هذه المنازعة الإيجارية يكون حجة على المشتري للعين المؤجرة لأنه خلف خاص للمؤجر، وهو بهذه الصفة كان ممثلاً في الدعوى<sup>(٣)</sup>. فيجوز إذن للمستأجر أن يحتج بتخفيض الأجرة على المشتري . ولكن يجوز من جهة أخرى للمشتري أن يعترض على هذا الحكم باعتراض الخارج من الخصومة، وعليه أن يثبت أن المؤجر، بعد أن باع العين وأصبح لايهه أن تخفض الأجرة، قد تواطأ مع المستأجر أو تعمد أن

(١) انظر أيضاً محضر لجنة مشروع تقنين المرافعات في الجلسة الثانية والثلاثين المنعقدة في ٧ نوفمبر سنة ١٩٤٥ - وانظر عبد المنعم الشترقوى في المرافعات سنة ١٩٥٠ فقرة ٤٣٢ .

(٢) انظر في هذا المعنى أحد أبواب المرافعات سنة ١٩٥٢ ص ٦٥١ .

(٣) انظر الوسيط ٢ فقرة ٣٦٦ .

ينحصر الدعوى أو أهمل إرفاقها إهمالاً جسيماً ، حتى تمكن المستأجر من الحصول على هذا الحكم بفضل هذا الغش أو هذا الإهمال الجسيم الذى يعدل الغش<sup>(١)</sup> . ولا يقال للدعوى ليس لك أن تعترض على حكم صادر فى منازعة إيجارية لأن هذا الحكم نهائى لا يقبل أى طعن ، إذ يستطيع المشتري أن يدفع هذا القول بأن اعتراضه على الحكم لا يعتبر طعناً فيه حتى يتمتع ذلك عليه ، وإنما هو طريق يهدف بسلوكه إلى تقرير أن الحكم غير نافذ فى حقه . وهو ليس بالطريق الوحيد أمامه ، إذ يستطيع أن يسلك طرقاً أخرى ، ومتأرجع دعوى أصلية بعدم نفاذ الحكم فى حقه .

٢ - شخص لا يعتبر الحكم الصادر فى المنازعة الإيجارية حجة عليه ، دون حاجة فى ذلك إلى إثبات تواطؤ أو غش أو إهمال جسيم فى جانب من كان يمثل فى الدعوى ؛ مثل ذلك أن يرفع المؤجر على أحد المستأجرين المتضامين دعوى بزيادة الأجرة ، ويحصل على حكم فى مواجهته بهذه الزيادة . فهذا الحكم لا يكون حجة على مستأجر متضامن آخر ولو لم يثبت أى تواطؤ أو غش أو إهمال جسيم من المستأجر الذى كان خصماً فى الدعوى ، فإن الفقرة الأولى من المادة ٢٩٦ ملغى تقول : « إذا صدر حكم على أحد المدينين المتضامين ، فلا يحتاج بهذا الحكم على الآخرين » . ومع ذلك يجوز للمستأجر المتضامن الآخر أن يعترض على هذا الحكم اعتراض الخارج عن الخصومة ، وله أن يبدى فى هذا الاعتراض أوجه دفاع أخرى قد تأخذ بها المحكمة فترفض الدعوى بزيادة الأجرة ، ويستفيد هو دون المستأجر الأول من ذلك . وكان المستأجر يستطيع ألا يسلك هذا الطريق ، ويكتفى بالتمسك بعلم حجية الحكم فى حقه طبقاً لأحكام المادة ١/٢٩٦ ملغى سالف الذكر<sup>(٢)</sup> .

(١) انظر فى شرط صدور الحكم المترشح عليه بناء على الغش أو التواطؤ أو الإهمال الجسيم جلد التلم للشرقاوى فى المرافعات ص ١٩٥٠ فقرة ٤٣٩ .

(٢) ويلاحظ أن واضح نص المادة ٤٥٠ مرافعات لم يقتضه إل أن مركز المدين المتضامن فى اعتراض الخارج عن الخصومة يختلف عن مركز الشخص الأول الذى يكون الحكم حجة عليه لولا الغش أو الإهمال الجسيم . فاجتز ذلك فرماً من هنا . وتقول المذكرة الإيضاحية ، بعد أن ذكرت أن المشرع قصر الاعتراض على من يعتبر الحكم فى الدعوى حجة عليه بشرط أن يثبت غش من يطل أو تواطؤ أو إهماله الجسيم : « وتقريباً كل هذه الفكرة وروية من المشرع فى ذكر -

ويرفع الخارج عن الخصومة اعتراضه إلى الدائرة الإيجارية التي أصلت الحكم يطلب يقدم إلى قلم كتاب المحكمة وفقاً للإجراءات المرسومة في رفع دعاوى المنازعات الإيجارية . فالمشتري للعين المؤجرة في الحالة الأولى ، والمستأجر المتضامن الآخر في الحالة الثانية ، يرفع كل منهما اعتراضه أمام الدائرة الإيجارية التي أصلت حكم تخفيض الأجرة أو حكم زيادتها . ولا يوجد ميعاد معين لرفع الاعتراض ، فيبقى الحق في رفعه قائماً ، ما لم يسقط بمضي المدة ( م ٤٥٣ مرافعات )<sup>(١)</sup> . ويجوز أن يربص الخارج عن الخصومة فلا يرفع دعوى أصلية بالاعتراض اعتماداً على أن الحكم غير نافذ في حقه ، فإذا احتج عليه بالحكم قدم اعتراضه في صورة طلب عارض أي دعوى فرعية . ويتحقق ذلك في الحالة الأولى بأن يرفع المشتري للعين المؤجرة دعوى على المستأجر يطالبه فيها بالأجرة الأصلية دون تخفيض ، فيحتج المستأجر بالحكم القاضي بتخفيض الأجرة ، وعندئذ يتقدم المشتري باعتراضه على هذا الحكم في صورة دعوى فرعية تبعا للدعوى القائمة . ويتحقق ذلك في الحالة الثانية بأن يرفع المؤجر على المستأجر المتضامن الآخر دعوى يطالبه فيها بالأجرة الزائدة مستنداً إلى الحكم الصادر بزيادة الأجرة في مواجهة المستأجر المتضامن الأول ، فيتقدم المستأجر المتضامن الآخر باعتراضه على هذا الحكم في صورة دعوى فرعية . ويشترط

---

= بعض الحالات الخاصة بالمعاقلة في المني الذي أراده ، نص على أنه يجوز للدائنين والمدينين المتضامين والدائنين والمدينين بالتزام غير قابل للتجزئة الاعتراض على الحكم الصادر على دائن أو مدين آخر منهم بشرط إثبات التوافق أو التمسك أو إذا كان لم يدفع خاص بهم ، واقتبس هذا النص من المادة ٥٥١ من القانون المدني ( انظر في هذه المسألة أحد أبواب الوفا في المرافعات سنة ١٩٥٢ ققرة ٥٢٩ ص ٦٥٢ - عبد المنعم الشرقاوي في المرافعات سنة ١٩٥٢ ققرة ٤٢٢ ص ٦٠١ هامش ١ ) .

ولكن سياق نص المادة ٤٥٠ مرافعات ، وذكر الشخص الذي يعتبر الحكم حجة عليه في الفقرة الأولى ، ثم ذكر الدائنين والمدينين بالتضامن أو بالتزام غير قابل للتجزئة في الفقرة الثانية ، مع ربط الفقرتين بلفظ « وكذلك » الذي يفيد استقلال الحالتين إحداهما عن الأخرى بدلا من أن يفيد أن الحالة الثانية هي فرع عن الحالة الأولى ، كل ذلك يحمل النص وكأن المقصود منه تماماً هو أن الحالة الثانية قد نص عليها صراحة لأنها لا تتخرج من الحالة الأولى . فأصلح صيب في الصياغة عيياً في الفكرة .

( ١ ) عبد المنعم الشرقاوي في المرافعات سنة ١٩٥٠ ققرة ٤٤٨ - وذلك ما لم يسقط الحق نفسه الذي يتسلك به المترشح في مدة أقل ( انظر عبد الحميد أبو حيف في المرافعات سنة ١٩١٥ ققرة ١٢٨٩ ) .

في الحالتين أن تكون الدعوى الأصلية ، وهي الدعوى التي رفعها المشتري على المستأجر أو الدعوى التي رفعها المؤجر على المستأجر المتضامن ، مرفوعة أمام المحكمة الكلية بأن تكون من نصاب هذه المحكمة ، وذلك حتى يتمكن المعارض من أن يرفع اعتراضه في صورة دعوى فرعية أمام محكمة كلية ، إذ هي وحدها المختصة بنظر المنازعات الإيجارية والاعتراض ليس إلا إحدى هذه المنازعات . فإذا كانت الدعوى الأصلية من نصاب القاضى الجزئى فرفضها المدعى أمام المحكمة الجزئية ، لم يكن للمعارض أن يرفع اعتراضه في صورة دعوى فرعية أمام هذه المحكمة وهي غير مختصة اختصاصاً نوعياً بنظر المنازعات الإيجارية . فلا يبقى إذن للمعارض إلا أن يرفع اعتراضه في صورة دعوى أصلية أمام المحكمة التي أصلرت الحكم . وتنص المادة ٤٥٢ مرافعات على كل هذه الأحكام إذ تقول : « يجوز رفع الاعتراض على صورة طلب عارض بطريق التبع لدعوى أخرى قائمة ، ما لم تكن المحكمة غير مختصة نوعياً بذلك أو كانت أدنى من التي أصلرت الحكم ، ففي هذه الحالة لا يجوز الاعتراض إلا بدعوى أصلية ترفع إلى المحكمة التي أصلرت الحكم » .

وتنظر الخصومة عند الاعتراض على مرحلتين ، في المرحلة الأولى تقضى المحكمة بقبول الاعتراض ، ويترتب على ذلك إلغاء الحكم المعارض عليه وعودة الخصوم إلى الحالة القانونية التي كانوا عليها قبل صدور الحكم . وفي المرحلة الثانية تنظر المحكمة في موضوع الخصومة ، وللمعارض أن يدل أمامها بدفوعه وبأوجه دفاعه . فإذا أجابته المحكمة إلى طلبه قضت بإلغاء الحكم المعارض عليه أو بتعديله ، وذلك لمصلحته هو وحده ، دون الخصم المحكوم عليه في الأصل وهو في الحالة الأولى المؤجر الذي باع العين المؤجرة وفي الحالة الثانية المستأجر المتضامن الأول<sup>(١)</sup> .

والحكم الصادر في الاعتراض ، باعتباره صادراً في منازعة إيجارية ، لا يقبل أى طعن . وإنما يجوز تصحيحه أو تفسيره (م ٤٥٥ مرافعات) . ويجوز طلب الفصل

(١) أحمد أبو الوفا في المرافعات سنة ١٩٥٢ بقرة ٥٤٢ - محمد الشهاوى في المرافعات

٣ سنة ١٩٢٧ ص ٩٩٠ - ص ٩٩١ - عبد الحميد أبو حيف في المرافعات سنة ١٩١٥ لقرة

فما أغفل الفصل فيه من طلبات موضوعية . ويجوز أخيراً الاعتراض عليه من الخارج عن الخصومة<sup>(١)</sup> . ففي الحالة الأولى وهي حالة المشتري للعين المؤجرة ، يعترض عليه المشتري من هذا المشتري إذا وقع البيع الثاني بعد رفع الاعتراض الأول . وفي الحالة الثانية وهي حالة المستأجرين المتضامنين ، يعترض عليه مستأجر ضامن ثالث لم يدخل في الخصومة الأصلية ولا في الاعتراض عليها<sup>(٢)</sup> .

• • •

**ملاحظة هامة :** بعد تصحيح تجارب هذا الكتاب ، نشر في الصحف أن مجلس الرياسة وافق بجلسته المنعقدة في ١٢ ديسمبر سنة ١٩٦٢ ، على تعديل المادة الأولى من قانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ على الوجه الآتي :

« تسرى أحكام هذا القانون ، فيما عدا الأراضي الفضاء ، على الأماكن وأجزاء الأماكن على اختلاف أنواعها المؤجرة للسكنى أو لغير ذلك من الأغراض ، سواء أكانت مفروشة أم غير مفروشة ، مستأجرة من المالك أم من مستأجر لها ، وذلك في عواصم المحافظات والبلاد المعبرة مدنا بالتطبيق لأحكام قانون نظام الإدارة المحلية رقم ١٢٤ لسنة ١٩٦٠ .

أما القرى فلا تسرى عليها أحكام هذا القانون إلا بقرار من وزير الإسكان والمرافق بناء على طلب المحافظ المختص » . فالتى بهذا التعديل الجدول المرافق لقانون إيجار الأماكن ، وأصبح هذا القانون سارياً على جميع عواصم المحافظات وعلى جميع المدن ، أما القرى فلا يسرى عليها القانون إلا بقرار من وزير الإسكان والمرافق بناء على طلب المحافظ المختص .

( ١ ) أحد أبو الوفا في المرافعات سنة ١٩٥٢ بقرة ٥٤٢ ص ٦٥٨ - عبد المنعم الشرقاوى في المرافعات سنة ١٩٥٠ بقرة ٤٤٩ ص ٦١٩ - محمد الشهاوى في المرافعات ٢ سنة ١٩٢٧ بقرة ٩٩٣ .

( ٢ ) ونفى عن البيان أن هذا المستأجر المتضامن الثالث ، كما يستطيع الاعتراض على الحكم الصادر في الاعتراض ، يستطيع كذلك الاعتراض على الحكم الصادر في الخصومة الأصلية ، إذ هو لم يفعل خصماً في أى من الخصومتين .

## الفصل الثاني

### إيجار الأراضي الزراعية

٧٢٩ - لم يقتضه إيجار الأراضي الزراعية : نظم التقنين المدني طريقتين لإيجار الأراضي الزراعية : ( الطريقة الأولى ) هي طريقة الإيجار العادي ، وتسرى في شأنها في الأصل الأحكام العامة التي قلعتها في عقد الإيجار . ولكن القانون خصها ببعض أحكام تتلاءم مع طبيعتها ، نظراً لأهمية الزراعة في مصر . هذا إلى أن قانون الإصلاح الزراعي أتى بنصوص هامة في تحديد العلاقة بين مستأجر الأرض الزراعية ومالكها ، عدلت في بعض النواحي ما كان يسرى على هذا الإيجار من أحكام عامة . ( الطريقة الثانية ) هي طريقة المزارعة . وللمزارعة خصائص تميزها عن الإيجار العادي ، وقد عني التقنين المدني بإيراد النصوص التي تتضمن هذه الخصائص . وتدخل قانون الإصلاح الزراعي أيضاً في المزارعة ، لا فحسب باعتبارها إيجاراً لأرض زراعية ، بل أيضاً من حيث هي مزارعة تتميز بخصائصها .

ونبحث كلاماً من هاتين الطريقتين في إيجار الأراضي الزراعية (١) :

### الفرع الأول

#### الإيجار العادي للأراضي الزراعية

٧٣٠ - النصوص التي تنطبق على إيجار الأراضي الزراعية وماتناوله هذه النصوص : بعد أن فرغ التقنين المدني من إيراد النصوص المتعلقة بعقد الإيجار بوجه عام ، انتقل إلى « بعض أنواع الإيجار » ، وبدأ بإيجار الأراضي

---

( ١ ) ويلاحظ أنه ، بجانب الأحكام التي نص عليها القانون في إيجار الأراضي الزراعية وفي المزارعة ، يجب أيضاً اتباع العرف الزراعي . ولعرف هنا أهمية خاصة ، فهو كثيراً ما يكمّل الأحكام التي نص عليها القانون ، بل كثيراً ما يفسخها ويحلّ محلّها إن لم تكن نصواصاً آمرة .



الزراعية . فأورد المواد من ٦١٠ إلى ٦١٨ ينص فيها على أحكام خاصة بهذه الأراضي تتعلق بالمواشي والأدوات الزراعية التي توجد في الأرض ، وبالسنة الزراعية ، وبكيفية استغلال المستأجر للأرض والإصلاحات التي يقوم بها ، وباعتدال انتفاع المستأجر بالأرض إما لتعديتها للزراعة أو لهلاك البلر أو لهلاك الزرع نفسه ، وبحق المستأجر عند انتهاء الإيجار أن يبقى في العين إلى أن تنضج الغلة ، وبواجبه في أن يسمح لحلفه بتهيئة الأرض وبزورها ثم أتى قانون الإصلاح الزراعي <sup>(١)</sup> ، فعقد الباب الخامس منه (٣١م-٣٧) لتحديد العلاقة بين مستأجر الأرض الزراعية ومالكها <sup>(٢)</sup> . ومنع في هذا الباب

(١) صدر المرسوم بقانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ انخاس بالإصلاح الزراعي في ٩ سبتمبر سنة ١٩٥٢ ، ونشر في الجريدة الرسمية في التاريخ ذاته بالعدد رقم ١٣١ مكرراً . وصدرت عدة قوانين مطلة له بعد ذلك ، سيأت بيان ما يسل في نطاق بحثنا هنا . وقد أنشئت بموجب المادة ١٢ من هذا القانون هيئة باسم « الهيئة العامة للإصلاح الزراعي » منحت الشخصية المعنوية ، لتتولى عمليات الاستيلاء والتوزيع وإدارة الأقطان المستولى عليها إلى أن يتم توزيعها ، ويكون لها الإشراف على جميعات التعاون للإصلاح الزراعي . ويتولى إدارة هذه الهيئة مجلس إدارة يشكل بقرار من رئيس الجمهورية . ولها المجلس تفسير أحكام قانون الإصلاح الزراعي ، وتصدر قراراته في هذا الشأن تفسيراً تشريعياً ملزماً ، وتشترق في الجريدة الرسمية (١٢م) مكررة أضيفت بالمرسوم بقانون رقم ٢٦٤ لسنة ١٩٥٢ . وقد جاء في المذكرة الإيضاحية للمرسوم بقانون رقم ٢٦٤ لسنة ١٩٥٢ : « يترتب تنفيذ المرسوم بقانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ انخاس بالإصلاح الزراعي مناصب ترجع إلى محوض بعض فصوصه واحتمال بعضها الآخر أكثر من معنى ، مما يقتضى تفسير تلك الفصوص بإيضاح غرضها وبيان مدلولها دون أن تدعو الحالة إلى تعديلها بتشريع جديد . وقد روى لذلك أن تحول اللجنة العليا المنصوص عليها في المادة ١٢ من المرسوم بقانون سالف الذكر سلطة إصدار قرارات تفسيرية لأحكام ذلك المرسوم بقانون بإصدارها الهيئة المشرفة على عمليات الاستيلاء والتوزيع ، نص بهذه المادة لوثق الهيئات صلة بالإصلاح الزراعي وإشكالات تنفيذها والحلول اللازمة لها . وحتى من البيان أن قرارات اللجنة في هذا الصدد تكون في حدود التفسير التشريعي لا تجاوزها إلى الإضافة أو التمثيل ، وأن هذه القرارات تسرى من تاريخ سريان النصوص المفصلة لا من تاريخ نشر التفسير في الجريدة الرسمية » .

وحل ذلك تكون قرارات التفسير التي يصدرها مجلس الإدارة إما تفسيراً تشريعياً ملزماً حل الوجه الذي تقدم بيانه ، وإما تفسيراً عادياً ليس له ما للتفسير التشريعي من قوة الإلزام ولا ينشر في الجريدة الرسمية .

(٢) ويقصد بالأرض الزراعية الأرض المزروعة. خلا أو الأرض القابلة للزراعة ولو لم تزرع ، وذلك فيما عدا الأراضي الخالصة في كردون البساتين والبلاد إذا كانت قد صدرت مراسيم بتقسيمها طبقاً لأحكام القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٤٠ وقررت عليها عوائد الأملاك للمبتة »

تأجير الأرض الزراعية لإلأنى يتولى زراعتها بنفسه ، ووضع حداً أقصى للأجرة ، وحداً أدنى للمدة ، وأوجب أن يكون عقد الإيجار ثابتاً بالكتابة ، والأ توريد جملة ما ينتفع به الشخص من الأراضى الزراعية على خمسين فداناً أو على القدر الجائر له تملكه أيها أكثر<sup>(١)</sup> . وفى نهاية قانون الإصلاح الزراعى (م ٣٩ مكررة وم ٣٩ مكررة ١) أوجب المشرع امتداد عقود الإيجار بحكم القانون لمدة معينة ، أطالها بعد ذلك بقشريات متعاقبة ، وصدر قانون خاص (رقم ٤٧٦ لسنة ١٩٥٣) ينشئ<sup>\*</sup> بلجأاً للفصل فى المنازعات الناشئة عن امتداد هذه العقود .

هذه هى جملة النصوص التى وردت فى إيجار الأراضى الزراعية فى كل من التقنين المدنى وقانون الإصلاح الزراعى<sup>(٢)</sup> ، وتولى الآن بحثها ، ملتزمين فى ذلك نفس

= (٢م) من قرار اللجنة العليا للإصلاح الزراعى رقم ١ لسنة ١٩٥٣ المعدل بالقرار رقم ٤ لسنة ١٩٥٣ : ٢٢ : (تفسير تشريعى) .

ومادام المقصود من الإيجار هو الاستغلال الزراعى للأرض ، فإن الإيجار يكون فى هذه الحالة إيجاراً لأرض زراعية . لا يحول دون ذلك أن تكون فى البناجر والبلاد وسط المناطق المبنية ، كما هو شأن المساكن التى تقع وسط الأماكن المبنية . ولا يحول دون ذلك أيضاً أن يكون استغلال الأرض للحصول على إنتاج حيوانى ، فهذا الاستغلال يعد ضرباً من ضروب الاستغلال الزراعى (انظر فى ذلك جلال المدنى ص ٢٤) .

(١) وقد ورد فى المذكرة الإيضاحية لباب الخامس من قانون الإصلاح الزراعى : «ولما كان الفلاحون يعمدون أنفسهم ولا مورد لهم إلا زراعة الأرض ، فيقبلون على استغلالها فى ظل أوضاع مجحفة أو مرهقة ، فقد تناول المشروع فى الباب الخامس منه تنظيم علاقة المستأجر بالمالك على أساس العدل والتعصف وحماية الطرف الضعيف من استغلال الطرف القوى » . وبين من ذلك أن هذه النصوص من قانون الإصلاح الزراعى كلها نصوص آمرة تتعلق بالنظام العام ، فلا يجوز الاتفاق على ما يخالفها .

وقد صدر الباب الخامس المشار إليه بالمادة ٣١ وتجرى على الوجه الآتى : « ابتداء من السنة الزراعية التالية للسنة التى يبرم فيها عقد الإيجار بين مستأجر الأرض ومالكها وفقاً لأحكام المواد الآتية » . وقد صدر من مجلس إدارة هيئة الإصلاح الزراعى ، بجملة ٤ نوفمبر سنة ١٩٥٢ ، تفسير حادى لهذه المادة على النحو الآتى : ١ - السنة الزراعية التى تشير إليها المادة ٣١ من القانون هى السنة الزراعية ١٩٥٢ - ١٩٥٣ فيها يخصص بالمناطق التى تبدأ فيها السنة الزراعية فى نوفمبر من كل عام ٢ - أما فى الجهات التى يقضى العرف فيها أن تبدأ السنة الزراعية فى موعدها آخر ، فإن السنة التالية لصدر القانون تختلف فى بدايتها ونهايتها عن ذلك ، فطال بالنسبة إلى مناطق زراعة القصب التى تبدأ فيها السنة الزراعية فى مايو تبدأ السنة التالية للسنة التى يبرم فيها العقد فى مايو سنة ١٩٥٢ . (٢) وقد ورد فى التقنين المدنى المراق طائفة مستغنية من النصوص فى إيجار الأراضى =

الترتيب الذي اتبعناه في بحث الإيجار بوجه عام . فنبحث هذه الأحكام الخاصة :  
( أولاً ) فيما يتعلق بأركان الإيجار . ( ثانياً ) وفيما يتعلق بآثار الإيجار . ( ثالثاً )  
وفيما يتعلق بانتهاء الإيجار .

ـ الزراعة ، بعضها يقابل نظيراً له في التفتين المصري وقد ذكره في موضعه ، وبعض لا نظير له  
وهو مأخوذ من الفقه الإسلامي ويعتبر في الوقت ذاته تطبيقاً للقواعد العامة .

ومن هذه النصوص التي لا نظير لها في التفتين المصري ، وهي مأخوذة من الفقه الإسلامي  
ويمكن اعتبارها تطبيقاً للقواعد العامة ، النصوص الآتية :

م ٧٩٤ : تصح إجارة الأرض الزراعية ، مع بيان ما يزرع فيها أو تغيير المتأجر بأن  
يزرع ما بدا له فيها .

م ٧٩٥ : ١ - لا تجوز إجارة الأرض إجارة متجزئة وهي مشغولة بزرع لغير المتأجر  
إن كان الزرع بقلا لم يدرك أو أن حساده وكان مزروعاً فيها بحق . فإن كان الزرع القثام  
بالأرض ملكاً للمتأجر ، جازت إجارة الأرض له . ٢ - وإن كان الزرع مدركاً ، جازت  
إجارة الأرض لغير صاحبه ، ويؤجر بحساده وتسليم الأرض فارغة للمتأجر .

م ٧٩٦ : إذا كان الزرع القثام بالأرض مزروعاً فيها بغير حق ، فلا يمنع عدم إدراكه  
من صحة إجارة الأرض لغير صاحب الزرع ، ويجب صاحبه على غلظه ولو كان بقلا .

م ٧٩٧ : تصح إجارة الأرض المشغولة بزرع غير المتأجر إجارة مضافة إلى وقت  
يحدد فيه الزرع وتصبح الأرض فارغة قابلة للتسليم للمتأجر في الوقت المسمى ، وهذا سواء  
كان الزرع قائماً بحق أو بغير حق ، مدركاً أو غير مدرك .

( انظر في ذلك عباس حسن الصراف بقرة ١٠٥٧ - بقرة ١٠٥٨ ) .

وفي تفتين الموجبات والعقود البنائي كذلك نصوص مستفيضة في إيجار الأراضي الزراعية ،  
وأكثرها مأخوذ من التفتين المدني الفرنسي . ونورد هنا بعضاً منها بما لا نظير له في التفتين المدني  
المصري ، ولكنه يعتبر تطبيقاً للقواعد العامة :

م ٦٠٢ : يخضع إيجار الأراضي الزراعية لقواعد العامة المبينة آنفاً ولقواعد الخاصة المنصوص  
عليها في المواد الآتية .

م ٦٠٤ : يجب أن يمين في عقد الإيجار نوع المزروعات أو المحاصيل التي تكون موضوع  
الاستئجار . وإذا لم يمين ، حد المتأجر مأخوفاً في زرع كل ما يمكن زرعه في الأراضي المأهولة  
للمأجور .

م ٦٢١ : حل للمتأجر أن يرد في نهاية العقد الأشياء التي استلمها بحسب البيان . وهو مسئول  
عنها فيما عدا الأحوال التي تنشأ عن قرة قلعة ولا تعزى إلى خطأ من ، وفيما عدا التعيب الناتج  
عن استعمال تلك الأشياء استعمالاً عادياً . وإذا كان في مدة العقد قد سد ما نقص من هذه  
الأشياء أو أصح ما تعيب ، حقه أن يسترد المال الذي أنفق في هذا السبيل ما لم يكن هناك  
خطأ يعزى إليه .

م ٦٢٢ : إذا كان للمتأجر قد أكل من ماله مدة استئجار المأجور وزاد عليها أدوات  
لم تذكر في البيان ، فلهلك المأجر عند نهاية الإيجار بين أن يبلغ له قيمتها بعد التخمين أو أن يبيعها  
إليه على حالها .

## المبحث الأول

### الأحكام المتعلقة بأركان الإيجار

٧٣١ - ما تناولوه هذه الموطأ : بين مما قلناه أن أحكام إيجار الأراضي الزراعية المتعلقة بأركان هذا الإيجار تتناول المسائل الآتية : ( أولاً ) وجوب انعقاد الإيجار بالكتابة : م ٣٦ من قانون الإصلاح الزراعى . ( ثانياً ) فرض حد أدنى للمدة ، وهو ثلاث سنوات أى ثلاث دورات زراعية سنوية : م ٣٥ من قانون الإصلاح الزراعى . ( ثالثاً ) فرض حد أقصى للأجرة ، وهو سبعة أمثال القرية : م ٣٣ من قانون الإصلاح الزراعى .

### ١ - انعقاد الإيجار بالكتابة

٧٣٢ - النصوص القانونية : تنص المادة ٣٦ من قانون الإصلاح الزراعى على ما يأتى :

« يجب أن يكون عقد الإيجار ثابتاً بالكتابة ، مهما كانت قيمته . ويكتب العقد من أصلين ، يبقى أحدهما مع المالك والآخر مع المستأجر .  
« وإذا لم يوجد عقد مكتوب ، كان الإيجار مزروعاً لمدة ثلاث سنوات نصيب المالك فيها النصف بعد خصم جميع المصروفات . »

٧٣٣ - الكتابة لم ينفذ ولا إلزامات : ويوم النص المتقدم الذكر لأول وهلة أنه يتطلب الكتابة فى إيجار الأرض الزراعية للإلزامات<sup>(١)</sup> ، ولانعقاد . وهنا قالت الكثرة الغالبة من الفقهاء فى مصر<sup>(٢)</sup> . ولكننا نؤثر الأخذ برأى الأقلية<sup>(٣)</sup> ، ويلزم هذا الرأى إلى أن الكتابة ركن شكلى فى إيجار الأرض الزراعية ، لا يعتقد هذا الإيجار بطلونه . إذ لو كانت الكتابة غير مطلوبة لإلزامات ، لترتب على ذلك أن الإيجار غير المكتوب يكون صحيحاً بالرغم من انعدام الكتابة ، وإذا كان

( ١ ) ويقوم ذلك بوجه خاص من عبارة « مهما كانت قيمته » ، فكان المقصود أن الإيجار لا يثبت إلا بالكتابة ولو كانت قيمته لا تزيد على عشرة جنيهات .

( ٢ ) سليمان مرقس بقرة ٣٠١ ص ٥٦٥ - محمد كامل مرسى بقرة ٢٨٤ ص ٣٦٨ - عبد المنعم البدرائى ص ٢٤ - عبد المنعم فرج الصلة بقرة ٧٦ ص ١٠٨ - جلال العلوى ص ٩٨ - ص ٩٩ - محمد عل عرفة فى شرح قانون الإصلاح الزراعى بقرة ١٠٥ ص ١٨١ .

( ٣ ) منصور مصطفى منصور بقرة ٢٤٥ - محمد ليث شنب بقرة ١٨ .

لا يجوز إثباته بالبيئة أو بالقرائن، فإنه منع ذلك يجوز إثباته بالإقرار أو باليمين<sup>(١)</sup>، ولكن النص صريح في أنه إذا لم يوجد عقد مكتوب في إيجار الأرض الزراعية، كان العقد باطلاً كإيجار عادي. وإذا تحول بعد ذلك إلى زراعة، فإن ذلك يكون بحكم نص خاص ورد في القانون. وكان الواجب لو أن الكتابة كانت للإثبات، ولم توجد، وتصادق الطرفان مع ذلك على وجود عقد الإيجار، أو وجه أحدهما اليمين الحاسمة إلى الآخر فتكل، أوردت اليمين إلى من وجهها ضلحف، أن يثبت عقد الإيجار ولو لم توجد الكتابة. ولكن الإيجار يكون في جميع هذه الأحوال باطلاً، وهذا دليل على أن الكتابة للاعتقاد لا للإثبات<sup>(٢)</sup>.

**٧٣٤ - الشكل المطاوع ومكتمل:** الشكل الذي تطلبه القانون هو الكتابة ولو كانت عرفية. ويجب أن يكتب عقد الإيجار من أصليين، يبقى أحدهما مع المالك والآخر مع المستأجر.

وحكمة هذا النوع من الشكل أن المشرع أراد أن يقضى به على أسلوب من أساليب الاستغلال التي كان كثير من كبار الملاك يلجأون إليها للتصرف بالفلاحين. فكان مالك الأرض يكتب الشروط التي يريدتها ويمضي عليها الفلاح أو يئتم، ويبقى العقد المكتوب من أصل واحد في يد المالك وحده. وفي أحيان كثيرة يحصل المالك الفلاح يمضي أو يئتم على بياض، ثم يملأ المالك البياض بعد ذلك بما يشاء. والفلاح في جميع الأحوال لا يعلم ما هي شروط العقد التي أمضاها ولا يدرك ماهية هذه الشروط، وبخاصة أن العقد ليس بيده. ثم يتصرف المالك بعد ذلك حسب مقتضيه ومصالحته، فإذا رأى أن هذه المصلحة تقتضي إبراز العقد ليلزم الفلاح به أبرزه، وإلا أخفاه وليس في يد الفلاح أصل آخر من العقد المكتوب حتى يستطيع أن يبرزه هو. فأوجب القانون أن يكون عقد الإيجار مكتوباً من أصليين، أحدهما يبقى مع المالك، والآخر يبقى مع المستأجر.

(١) وهذا ما لا يسلّم به حتى من يقول بأن الكتابة للإثبات لا للاعتقاد (سليمان مرقس فقرة ١١٧ ص ١٩٤).

(٢) وفي فرنسا بموجب القانون (م ٢٠ من قانون ١٧ أكتوبر سنة ١٩٤٥) أن يكون إيجار الأرض الزراعية بالكتابة، فإذا لم توجد كتابة جاز إثبات الإيجار في ذاته بجميع الطرق، فإذا ما نعت الإيجار اجبر إيجاراً مقبوحاً لتسع سنوات وبشروط عقد الإيجار النموذجي (contrat-type) ويلعب رأى في فرنسا إلى أن هذا يرضى إلى أن الشروط الخالفة للعقد النموذجي هي التي يجب أن تم بالكتابة (بلانويك وديور بولانجه ٢ فقرة ٢٧٨٢).

٧٣٥ - جزاء المورغول بالشكل : فلما لم يكن عقد الإيجار مكتوباً ، أو كان مكتوباً من أصل واحد ، أو كان مكتوباً من أصلين ولكن المالك استبقاها في يده ولم يعط المستأجر واحداً منهما ، كان العقد باطلاً<sup>(١)</sup> .

وكان مقتضى هذا البطلان أن العقد لا ينتج أى أثر ، ويعتبر الفلاح في الأرض دون سند فيستطيع المالك أن يطلب من قاضى الأمور المستعجلة الحكم بطرده . لذلك لم يقف المشرع عند حد البطلان ، بل حول العقد من إيجار عادى باطل إلى مزارعة صحيحة ، وجعل مدتها ثلاث سنوات ومضى أقل مدة لأى إيجار يقع على أرض زراعية كما سنرى ، وجعل نصيب المالك فيها النصف بعد خصم جميع المصروفات وهو أكبر نصيب يستطيع المالك أن يأخذه في المزارعة كما سيجيء . ويطلب أن يكون ذلك في مصلحة الفلاح ، وإن كان غير مجحف بالمالك فهو يأخذ في المزارعة أكبر نصيب ممكن . ولكن في الوقت ذاته يجبر على قبول الفلاح مزارعاً وقد أراد أن يكون مستأجراً ، والمزارع يعتقد فيه باعتبارات شخصية لا يعتقد بها في المستأجر .

وتحول العقد هنا من إيجار إلى مزارعة ليس هو التحول المنصوص عليه في المادة ١٤٤ مدنى . فهذه المادة تفترض عقداً باطلاً توافرت فيه أركان عقد آخر ، فيتحول العقد الباطل إلى هذا العقد الآخر الذى توافرت أركانه ، ويكون صحيحاً بهذا الاعتبار إذا تبين أن نية المتعاقدين كانت تنصرف إلى إبرام هذا العقد الآخر .

(١) وقد صدر تفسير تشريعى - م ١ من قرار رقم ٢ لسنة ١٩٥٣ - لقاعدة ٣٩ مكررة من قانون الإصلاح الزراعى ، من اللجنة العليا للإصلاح الزراعى ، ويقضى بما يأتى : « حتى امتداد الإيجار المحول لمن يزرع الأرض بنفسه ، وفقاً لقاعدة ٣٩ مكررة من قانون الإصلاح الزراعى ، عقيد بحكم المادة ٣٩ من القانون المذكور . فلذا امتنع المستأجر عن كتابة العقد وتوقيعه ، جاز ذلك اتخاذ الإجراءات العادية لإخلاء من الأرض » (هنا حسين عبد الله في شرح أحكام الإصلاح الزراعى ص ١٠٩) . ويبدو ، تنقيحاً على هذا التفسير ، أنه إذا امتد الإيجار بحكم القانون لا يقتضى الأمر كتابة العقد من جديد ، فالامتداد استمرار العقد الأصل . ويمكن أن يكون العقد الأصل مكتوباً من أصلين ، يمتد بعد ذلك دون حاجة إلى إعادة الكتابة .

هذا ويبدو تصحيح تجارب هذا الكتاب ، نشر في الصحف أن هناك مشروع تعديل في قانون الإصلاح الزراعى يقضى بأن يكتب عقد الإيجار من ثلاث نسخ ، تسلم اثنان منها للمتاعين . وتودع الثالثة بالجمعية للتعاونية الزراعية ، فإن لم توجد جمعية بالقرية أودعت في الجمعية المشتركة بالمركز . ولا تسع النسخة من الإيجار ، إن لم يكن العقد ثابتاً بالكتابة ، ثم يفيض مشروع التعديل في تفصيل إجراءات ترى إل جعل الجمعية التعاونية مشرفة على تحرير عقود الإيجار والاحتفاظ بصورة منها ، كما أن لهذه الجمعية أن تتولى إيجار الأرض ، بناء على طلب صاحبها ، لامتداد لزراع ، وتقوم بحصيل الأجرة .

وهنا لم تتوافر أركان المزارعة في عقد الإيجار العادي الذي أبرمه المتعاقدان دون كتابة ، وما كانت نية المتعاقدين لتصرف إلى إبرام المزارعة أو في القليل لم تكن نية المالك لتصرف إلى ذلك . وإنما تحول الإيجار العادي إلى مزارعة بسلطان القانون ، لأعلى أساس إرادة مفترضة أو إرادة محتملة للمتعاقدين . فالتزم المتعاقدان بالمزارعة لأن القانون هو الذي أراد ذلك ، وهذا ضرب من ضروب الإيجار على التعاقد .

وحتى تتصور إعمال هذه الأحكام في العمل ، نفرض أولاً أن عقد إيجار لم يكتب ، ثم نفرض بعد ذلك أن عقد الإيجار قد كتب . فإذا كان عقد الإيجار لم يكتب ، وأنكره المؤجر ، جاز للمستأجر أن يثبت عقد الإيجار في ذاته بجميع الطرق بما في ذلك البينة والقرائن ، وتنفيذ الإيجار في ذاته يصلح قرينة على وجوده . فإذا ما ثبت الإيجار على هذا الوجه ، فقد ثبت أنه إيجار غير مكتوب ، ومن ثم يتحول إلى مزارعة مدتها ثلاث سنوات ونصيب المالك فيها النصف (١) . وإذا كتب المالك عقد الإيجار من أصل واحد استبقاه في يده وفقاً لما ألفه من قديم ، ورأى بعد ذلك أن يبرز العقد حتى يلزم به المستأجر ، دفع هذا يبطلان العقد لأنه كتب من أصل واحد ، ويقع عبء إثبات أن العقد كتب من أصليين على المؤجر لأعلى المستأجر . ذلك لأن المؤجر يدعى أن عقد إيجار صحيح قد أبرم بينه وبين المستأجر ، فعليه أن يثبت أن هذا العقد قد استوفى أركانه ومنها كتابة العقد من أصليين . فإذا عجز عن إثبات ذلك ، تبين للقاضي عندئذ أن عقد الإيجار الذي أبرم بين الطرفين ، ودل عليه الأصل الذي أبرزه المالك ، هو عقد إيجار باطل لعدم استيفائه الشكل المطلوب ، فيقضى بتحويله إلى مزارعة . ويستطيع المالك أن يحتاط إذا كان عقد الإيجار كتب من أصليين سلم أحدهما للمستأجر . ويكتفيه في ذلك أن يكتب في الأصل الذي احتفظ به أن العقد جرر من أصليين سلم أحدهما للمستأجر وبقي الآخر معه ، ويمضي المستأجر هذه العبارة . فيتمكن المالك عندئذ من تقديم دليل كتابي على أن العقد حرر من أصليين ، ويقع في هذه الحالة عبء إثبات أن العقد حرر من أصل واحد على المستأجر (٢) .

(١) انظر في هذا المعنى بلانويل ورييور وبولانييه ٢قرة ٢٧٨٢ .

(٢) ويبدو أن المستأجر في هذه الحالة أن يثبت أن العقد حرر من أجل واحد صحيح =

## § ٢ - الحلد الأدنى للمدة

٧٣٦ - النصوص القانونية : تنص المادة ٣٥ من قانون الإصلاح الزراعي على ما يأتي :

« لا يجوز أن تقل مدة إيجار الأرض عن ثلاث سنوات . »

وجاء في المذكرة الإيضاحية في صدد هذا النص : « لضمان استقرار الزراع في الأرض واستقلالها على وجه مرض ، وضع حد أدنى لمدة عقد الإيجار - ثلاث سنوات - تتماشى مع الدورة الزراعية الثلاثية . »

ثم جاءت تشريعات لاحقة أضافت إلى المادة ٣٥ من قانون الإصلاح الزراعي الفقرتين الآتيتين :

« ويستثنى من ذلك الأراضي المستولى عليها تنفيذاً لأحكام هذا القانون . »

« ويجوز للهيئة العامة للإصلاح الزراعي إلغاء عقود إيجار الأراضي المستولى

عليها إذا استلزم إجتماعات التوزيع ذلك ، أو أخل المستأجر بالتزام جوهرى يقضى به العقد أو القانون . ويكون هذا القرار نهائياً ويغذ بالطريق الإدارى ، واستثناء من أحكام قانون مجلس الدولة وقانون نظام القضاء لا يجوز الطعن بإلغاء هذا القرار أو وقف تنفيذه ،<sup>(١)</sup> .

= طرق الإثبات . ولا يترتب عليه بأنه لا يسطيع إثبات عكس ما بالكتابة إلا بالكتابة أو بما يقوم مقامها ، ذلك أن تحرير العقد من أصل واحد واقعة مادية يجوز إثباتها بجميع الطرق ، ولو وجبت كتابة عقد حل العكس (كارن سليمان مرقس فقرة ٣٠١) .

(١) وبدأت إضافة هاتين الفقرتين بالقانون رقم ٤٠٥ لسنة ١٩٥٢ على الوجه الآتى :

« ويستثنى من ذلك الأراضي المستولى عليها تنفيذاً لأحكام هذا القانون - ويجوز لجنة العليا للإصلاح الزراعي إلغاء عقود الأراضي المستولى عليها في نهاية السنة الزراعية التي يتم فيها الاستيلاء . »  
 وجاء في المذكرة التفسيرية لهذا القانون : « يصدور قانون الإصلاح الزراعي لا يجوز لأي شخص أن يطع من الأراضي الزراعية أكثر من مائتي فدان (الآن مائة) ، وملكية ما يجاوز هذا القدر موقفة ، وإن كان الاستلام الفعلي لم يتم بعد فلها تحجر في حكم المستولى عليها ما لم تقويع حل صغار الفلاحين طبقاً لأحكام القانون . ونظراً لأن المادة ١٤ من القانون نصت على أن الأرض تسلم لمن آلت إليه من صغار الفلاحين عالية من حقوق المستأجر ، لذلك كانت من المصين تتماشى مع الفرض الذي يستتبعه التشريع إضافة حكم خاص المادة ٣٥ من القانون يستثنى الأراضي المستولى عليها من شرط التأجير لمدة ثلاث سنوات ، مع تمكين اللجنة العليا للإصلاح الزراعي من إلغاء عقود إيجار تلك الأراضي في نهاية السنة الزراعية التي يتم فيها الاستيلاء . (ذكرى سعيد البديع في شرح قانون الإصلاح الزراعي جزء ٢ ص ١١٥ - ص ١١٦) .  
 ثم صدر بعد ذلك تشريع آخر أكل العمل على النصوص التي نراه في المتن .



وتنص المادة ٦١٢ من التقنين المدني على ما يأتي :

« إذا ذكر في عقد إيجار لأرض زراعية أن الإيجار قد عقد لسنة أو لعدة سنوات ، كان المقصود من ذلك أنه قد عقد لدورة زراعية سنوية أو لعدة دورات » (١) .

ويقابل هذا النص في التقنين المدني السابق المادة ٤٦٩/٣٨٤ (٢) .

ويقابل في التقنينات المدنية العربية الأخرى : في التقنين المدني السوري م ٥٧٩ - وفي التقنين المدني الليبي م ٦١١ - وفي التقنين المدني العراقي م ٧٩٩ - وفي تقنين الموجبات والعقود اللبناني م ٦٠٣ و ٦١٥ و ٦١٦ (٣) .

(١) تاريخ النص : ورد هذا النص في المادة ٨١٦ من المشروع النهائي على وجه مطابق لما استقر عليه نهائياً في التقنين المدني الجديد . وأقرته لجنة المراجعة تحت رقم ٦٤١ من المشروع النهائي . ووافق عليه مجلس النواب تحت رقم ٦٤٠ ، ثم مجلس الشيوخ تحت رقم ٦١٢ ( بمجموعة الأعمال التصديرية ٤ ص ٦٠٦ - ص ٦٠٧ ) .

(٢) التقنين المدني القديم م ٤٦٩/٣٨٤ : « إذا كان إيجار أرض زراعية لسنة أو لعدة سنوات ، فمعتبر المدة بإيجار محصولات سنة أو عدة سنوات . » ( والتقنين القديم ينطبق في أحكامه مع التقنين الجديد ) .

(٣) التقنينات المدنية العربية الأخرى :

التقنين المدني السوري م ٥٧٩ ( مطابق ) .

التقنين المدني الليبي م ٦١١ ( مطابق ) .

التقنين المدني العراقي م ٧٩٩ : من استأجر أرضاً سنة ليزرع فيها ما شاء ، فله أن يزرعها دورة معوية شعوباً وصحباً . فإذا استأجرها لعدة سنوات ، كان له أن يزرعها دورات زراعية بقدر هذه السنوات . ( وتنطبق أحكام التقنين العراقي مع أحكام التقنين المصري : انظر مجلس حسن الصراف فقرة ١٠٦٦ ) .

تقنين الموجبات والعقود اللبناني : لا مقابل . ولكن يوجد في التقنين اللبناني نصوص من المدة في إيجار الأراضي الزراعية في المواد ٦٠٣ و ٦١٥ و ٦١٦ : م ٦٠٣ : يمكن عقد الإيجار على الأراضي الزراعية لمدة أربعين سنة على الأكثر . وإذا حددت الإجارة لمدة تتجاوز هذا الحد ، كان لكل من المصنفين أن يفسخ العقد عند انقضاء الأربعين سنة ( ولا مقابل لهذا النص في التقنين المصري ، والحد الأقصى لمدة إيجار الأراضي الزراعية في هذا التقنين الأخير هو نفس الحد الأقصى لمدة الإيجار بوجه عام ) .

م ٦١٥ : إن إيجار الأراضي الزراعية ينتهي حتماً عند حلول المدة المعينة له . وإذا لم تعين للمدة ، حد الإيجار مقبوضاً لمدة اللازمة للمستأجر ليبني جميع ثمار الأرض للأجورة . ويجب أن يبلغ طلب التخلي قبل انتهاء السنة الجارية بسنة أشهر على الأقل . إن الأراضي الصالحة للحراثة -

**٧٣٧ - المحرر المؤدى للخدمة ثلاث سنوات زراعية :** ويتبين من النصوص المتقدمة الذكر أن القانون فرض حداً أدنى للخدمة في إيجار الأراضي الزراعية : ثلاث سنوات<sup>(١)</sup> أى ثلاث دورات زراعية سنوية . والسنة الزراعية غير السنة التقويمية ، فهي تختلف عنها في المبدأ وفي النهاية<sup>(٢)</sup> . تبدأ السنة الزراعية في أكثر المحصولات في نوفمبر وتنتهى في أكتوبر<sup>(٣)</sup> ، وفي بعض المحصولات الأخرى كالقصب تبدأ وتنتهى في ميعاد آخر . والمهم أن تكون السنة الزراعية دورة زراعية كاملة ، تستغرق في أكثر المحصولات الزراعة الشتوية والزراعة الصيفية . ولم يضع التقنين المبنى للخدمة في إيجار الأراضي الزراعية حداً أدنى ولا حداً أعلى ،

إذا كانت مقسومة بحسب المواسم والفصول ينتهى إيجارها في الموسم الأخير . ( وهذا النص هو أقرب النصوص في أحكامه المادة ٦١٢ من التقنين المبنى للمصرى ، مع ملاحظة الفروق الواضحة بين النصين ، وبخاصة في ميعاد تنبيه فهو ستة أشهر في التقنين اللبناني وثلاثة أشهر في التقنين المصرى ) .

٦١٦ م : إذا بق المستأجر بعد انقضاء الأجل المتفق عليه وتركه المؤجر واضعاً يده على للأجور ، حدثت الإجارة مجددة لمدة نفسها إذا كان هناك مدة محدودة ، وإلا حدثت الإجارة مجددة إلى موعد جنى المحصول المقبل .

( ١ ) وفي فرنسا لا يجوز أن تقل مدة إيجار الأرض الزراعية من سبع سنوات ( ٢١ م ) من قانون ١٧ أكتوبر سنة ١٩٤٥ ) .

( ٢ ) وقد جاء في المذكرة الإيضاحية للمشروع النهائي في صدد المادة ٦١٢ مبنى : « تحسب مدة إيجار الأرض الزراعية بالسنتين الزراعية لا بالسنتين المدنية من حيث الابتداء ومن حيث الانتهاء . فإذا لم تحدد المدة ، اعتبر الإيجار منقداً لمدة الكافية لحصد محصول السنة ، أى لسنة زراعية كاملة مع مراعاة وجوب التنبيه بالإخلاء في اللوائح المقررة » ( مجموعة الأعمال التشريعية ٤ ص ٦٠٧ ) . ويلاحظ على ماورد في المذكرة الإيضاحية من أنه إذا لم تحدد المدة ، اعتبر الإيجار منقداً لفترة التى تلغ فيها الأجرة ، ولكن لما كانت الأجرة في الأرض الزراعية تلغ عادة كل سنة ، فالإيجار يعتبر منقداً لمدة سنة زراعية مع مراعاة ميعاد تنبيه .

( ٣ ) . ويتبين في ذلك الحرف الزراعى ( الإيجار المؤلف بقرة ٤٢٤ ص ٥٤٢ - سليمان مرقس بقرة ٢٩٩ ص ٥٥٨ - محمد كامل مرسى بقرة ٢٤٦ ص ٣٢٩ - وقد نصت محكمة الاستئناف المختصة بأن السنة الزراعية في الوجه البحرى تبدأ من أكتوبر وتنتهى في أكتوبر من العام التالي ( استئناف مخطط ٦ مارس سنة ١٩٠١ م ١٣ ص ١٨٥ ) . ونصت محكمة الاستئناف القوطية بأن السنة الزراعية في مصر تبدأ في سبتمبر وهو ابتداء السنة القبطية تقريباً ، وحسب موافق البلاد يكون إيجار سنة ١٨٩٧ مثلاً منتهى إيجار سنة ١٨٩٧ الزراعية لئلا يجرى لائى غير شهر ) تجلس من سبتمبر سنة ١٨٩٦ ليلية سبتمبر سنة ١٨٩٧ ( استئناف وطنى ٢٢ أبريل سنة ١٨٩٧ الحقوق ١٢ ص ١٦٧ ) .

فلإيجار الأراضي الزراعية كغيره من عقود الإيجار يخضع في مدته للقواعد العامة . فلا يجوز أن تزيد المدة في هذا الإيجار على ستين سنة ، ويصح أن تنزل عن ثلاث سنوات بل عن سنة واحدة ، والمهم أنه إذا ذكرت السنة في هذا الإيجار كان المقصود بها السنة الزراعية لا السنة التقويمية كما سبق القول . فأتى قانون الإصلاح الزراعي ووضع حداً أدنى للمدة ، وترك الحد الأعلى خاضعاً للقواعد العامة . ووضع الحد الأدنى مراعاة لمصلحة الفلاح ، حتى يستقر في الأرض ويستغلها مدة كافية ، هي مدة الدورة الزراعية الثلاثية ، فلا يكون مهلهداً بإخراجه من الأرض كل سنة ، وإنما يبقى فيها ثلاث سنوات متوالات يستوفى فيها طاقته في الإنتاج وفي الاستغلال وفي الاستفادة من محاصيل الأرض المختلفة وبخاصة محصول القطن إذ يستطيع زراعته في جميع المساحة خلال الثلاث السنوات ، أي ثلث المساحة في كل سنة . بل إن القانون قد قضى ، كما سنرى ، بأن يمتد الإيجار إلى ما بعد ثلاث السنوات . وليس معنى أن الحد الأدنى للمدة قد وضع مراعاة لمصلحة الفلاح أنه يستطيع أن ينزل عن هذه الحاية وأن يقبل استئجار الأرض لمدة تقل عن ثلاث سنوات ، بل إن فرض هذا الحد الأدنى يتعلق بالنظام العام ، لا يجوز الزول عنه ، ولا يجوز الاتفاق على مخالفته .

وقد استثنى قانون الإصلاح الزراعي ، كما رأينا ، من الحد الأدنى للمدة الأراضي المستولى عليها تنفيذاً لأحكامه ، فيجوز إيجارها لمدة تقل عن ثلاث سنوات ، بل يجوز إلغاء عقود إيجارها القائمة قبل انقضاء مدتها ، إذا استلزم إجراءات التوزيع ذلك . ويرجع السبب في هذا إلى أن المادة ١٤ من قانون الإصلاح الزراعي تقضى بأنه عند توزيع الأرض تسلم لمن آلت إليه من صغار الفلاحين خالية من الديون ومن حقوق المستأجرين ، فوجب إذن إلغاء عقد الإيجار القائم عند تسليم الأرض للفلاح ، ووجب كذلك من البداية أن تتمكن الهيئة العامة للإصلاح الزراعي من إيجار الأرض لمدة تقل عن ثلاث سنين إذا توقعت أن تسليمها لصغار الفلاحين سيجري في وقت قريب . وقرار إلغاء الإيجار قرار إداري ، كان ينبغي جواز الطعن فيه أمام القضاء الإداري ، فأراد للقانون تفادي ذلك إذ نص على أن هذا القرار نهائي لا يجوز الطعن فيه بالإلغاء

ولا وقف تنفيذه ، كما نص على أن مفقذ بالطريق الإداري<sup>(١)</sup> .  
ونستعرض الآن أثر فرض حد أدنى لمدة الإيجار فيما إذا اتفق المتعاقدان  
على مدة معينة ، وفيما إذا ترك المتعاقدان المدة دون تحديد .

**٧٣٨ — المتعارف عليه اتفاقا على مدة معينة :** ونقرض أن المتعاقدين قد  
عينا مدة الإيجار في العقد . فإن كانت هذه المدة ثلاث سنوات أو أكثر ، ألزم  
المتعاقدان بما عيناه من مدة ، على أن تحسب بالسنين الزراعية لا بالسنين  
التقويمية<sup>(٢)</sup> كما قلنا هـ

وإن كانت المدة التي عينها أقل من ثلاث سنوات ، وجبت زيادة المدة  
المعينة إلى ثلاث سنوات زراعية ، لأن فرض حد أدنى للمدة يتعلق بالنظام  
العام كما قلنا فلا يجوز الاتفاق على ما يخالفه ، والاتفاق المخالف يكون  
باطلا . والبطلان هنا يقتصر على مدة الإيجار وحدها ، فيكون الإيجار غير  
معين المدة ، ومن ثم تكون مدته ثلاث سنوات زراعية وهي أقل مدة تجوز  
قانونا<sup>(٣)</sup> :

وإذا كان هناك عقد إيجار عينت فيه مدة أقل من ثلاث سنوات ، وكانت  
المدة المعينة لم تنقض وقت صدور قانون الإصلاح الزراعي ، وجبت زيادة المدة إلى

(١) وكذلك أجازت المادة السادسة من القانون رقم ١٩٢ لسنة ١٩٥٨ الخاص بطرح  
التهر وأكله أن تلجأ أراضى طرح التهر لمدة تقل عن ثلاث سنوات في الفترة الانتقالية بعد  
ظهورها وقبل بيعها لخصار الفلاحين ، حتى إذا بيعت كانت خالية من حقوق المستأجرين من بيعها  
(محمد لبيب شنب ققرة ٦٣ ص ٨٢) .

(٢) انظر في حساب السنين الزراعية فيما لو تأخر تسليم الأرض إلى المستأجر من الميعاد  
المحدد في عقد الإيجار استفتاء غنط ٦ مارس سنة ١٩٥١ م ١٣ ص ١٨٥ .

(٣) انظر في هذا المعنى منصور مصطفي منصور ققرة ٢٤٧ ص ٦٣٩ - ويلعب ذلك  
إلى أنه إذا حدد للإيجار مدة أقل من ثلاث سنوات كان عقد الإيجار باطلا (مجان حسين عبد الله  
في شرح أحكام الإصلاح الزراعي ص ١٥٢) . وقد لوصل على هذا الرأي بحق أن القول به  
يرجع إلى أن يحسن المالك من إخراج المستأجر في أي وقت ، وإلى أن يحسن المستأجر من أن  
يترك الأرض للمالك في أي وقت ، وليس هذا هو القول قصد إليه القانون بفرض ثلاث سنوات  
حدا أدنى للمدة . وإنما قصد للقانون في إيجار الأراضى الزراعية أنه يجبر المالك على ترك المستأجر  
في الأرض وأن يجبر المستأجر على البقاء في الأرض مدة لا تقل عن ثلاث سنوات ، حتى يستجر  
المستأجر في الأرض ويستهلكها للمدة الكافية (منصور مصطفي منصور ققرة ٢٤٧ ص ٦٣٩) .

ثلاث سنوات ، لأن فرض حد أدنى للمدة يتعلق بالنظام العام كما قلنا فينتطبق بأثر فوري حتى على العقود التي أبرمت من قبل . فإذا فرضنا أن لإيجار أرض زراعية كانت مدته سنتين ، وانقضت منهما سنة وقت صدور قانون الإصلاح الزراعي ، فإن مدة هذا الإيجار تصبح ثلاث سنوات انقضت منها سنة ، فيبقى لاقضاء المدة سنتان .

وهناك نوع من المحصولات - القصب - تختلف سنته الزراعية عن السنة الزراعية للمحصولات الأخرى ويبقى في الأرض أكثر من سنة ، فوجب تعيين كيفية حساب مدة ثلاث السنوات بالنسبة إلى هذا المحصول . وقد صدر من اللجنة العليا للإصلاح الزراعي تفسير عادي ( غير تشريعي ) بجلسة ٤ نوفمبر سنة ١٩٥٢ في هذا الصدد على الوجه الآتي : « لما كانت زراعة القصب تسبق في بعض الأحوال بدء السنة الزراعية المتعارف عليها ، كما أنها تمتد دائماً إلى ما بعد انتهاء السنة الزراعية لمدة تتراوح بين أربعة أشهر وخمسة ، فإن للمالك في المناطق التي يوجد فيها محصولان من القصب - غرس وخلفة أولى - اتباع إحدى الطريقتين الآتيتين : ١ - تأجير الأرض بما لا يزيد عن سبعة أمثال الضريبة لمدة ثلاث سنوات تبدأ من نوفمبر أو أبريل حسب المتبع في كل منطقة . ٢ - تأجير الأرض بالمزارعة لمدة بقاء المحصول في الأرض وتبلغ حوالي سنتين وأربعة أو خمسة أشهر ، على أن يؤجر نفس المساحة لزراعة محصول نيلي أو خضار أو مقات في المدة السابقة أو اللاحقة لزراعة القصب حسب كل منطقة ، على ألا تزيد الأجرة في أي المدينتين على ثلثي سبعة أمثال الضريبة » . والواضح من هذا التفسير أن إيجار الأرض لزراعة القصب يتقيد هو أيضاً بمدة لا تقل عن ثلاث سنوات . فإن أجر المالك الأرض لإيجاراً عادياً ، استغل المستأجر الأرض في زراعة القصب لمدة سنتين وأربعة أشهر أو خمسة ، وفي الباقي من ثلاث السنوات يزرع الأرض زراعة نيلية أو خضاراً أو مقاتاً . وإن أجر المالك الأرض مزارعة ، ففي السنتين وأربعة الأشهر التي تزرع فيها الأرض قصياً تكون الأجرة جزءاً من المحصول على الوجه الذي حدده القانون في المزارعة وسيتأق يانه ، أما في الثمانية الأشهر الباقية فإن المزارع يستمر في الأرض بموجب عقد لإيجار عادي ، ويزيدها إما زراعة نيلية ( ذرة

أو أرزاً ) ، وإما خضاراً أو مقفأ ، ويدفع الأجرة عن ثلثي السنة بما يعادل ثلثي سبعة أمثال الضريبة .

ثم إن هناك محصولات جرى العرف الزراعي على أن لها اعتباراً خاصاً لا تنفد فيه عملة ثلاث السنوات . وقد صدر في شأنها تفسير تشريعي من اللجنة العليا للإصلاح الزراعي في صدد مدة الإيجار من الباطن سيأتي بيانه . وقد أجاز ، طبقاً لهذا التفسير ، أن يؤجر المستأجر الأرض من باطنه لمدة تقل عن سنة ، لزراعتها برسيا لغذاء المواشي ، أو ذرة أو أرزاً لغذاء الفلاح ، أو خضراً أو مقفأ زرعاً واحدة . فإذا كان هذا يجوز للمستأجر ، فإنه يجوز أيضاً للمالك إذا زرع الأرض على ذمته أن يؤجرها لمدة تقل عن سنة لزراعة هذه المحصولات (١) .

٧٣٩ — المتاعده لم يصانده للإيجار : أما إذا لم يعين المتعاقدان مدة للإيجار ، أو عقدا الإيجار لمدة غير معينة ، أو تعذر إثبات المدة المدعاة ، فقد رأينا أن التقنين المدني ( م ٥٦٣ ) يجعل الإيجار منعقداً للفترة المعبئة للدفع الأجرة ، على أن ينتهي بانقضاء هذه الفترة بناء على طلب أحد المتعاقدين إذا هونبه على المتعاقد الآخر بالإخلاء في المواعيد المبينة في هذا النص . ففي الأراضي الزراعية إذا كانت المدة المعبئة لدفع الأجرة ستة أشهر أو أكثر ، يكون التنبيه قبل انتهائها بثلاثة أشهر ، فإذا كانت المدة أقل من ذلك وجب التنبيه قبل نصفها الأخير . ويترتب على ذلك أنه إذا كانت أجرة الأرض الزراعية تدفع كل ستة شهور هو المألوف ، كانت مدة الإيجار ستة واحدة تمتد ستة ثمانية فتالته وهكذا ، إل أن يئنه أحد الطرفين على الآخر بالإخلاء قبل انقضاء السنة السارية بثلاثة أشهر على الأقل . ويجوز ، بناء على ذلك ، أن تكون مدة الإيجار ستة واحدة ، وذلك إذا نبه أحد الطرفين على الآخر بالإخلاء قبل انقضاء السنة الأولى بثلاثة أشهر .

ولما كان لا يجوز في قانون الإصلاح الزراعي أن تكون مدة إيجار الأرض

(١) انظر في هذا المعنى محمد علي حرق في شرح قانون الإصلاح الزراعي فقرة ٩٨

ص ١٦٨ — منصور مصطفى منصور فقرة ٢٤٧ ص ١٢٨ — محمد لبيب شنب فقرة ٦٣

ص ٨١ — جلال العلوي ص ١٢٥ .

الزراعية أقل من ثلاث سنوات كما قلنا ، فإنه إذا لم يتفق المتعاقدان على المدة وكانت الأجرة تدفع كل سنة ، فالإيجار تكون مدته ثلاث سنوات لاسية واحدة ، بشرط أن ينبه أحد المتعاقدين على الآخر بالإخلاء قبل انقضاء ثلاث السنوات بثلاثة أشهر على الأقل . فإذا لم يحصل هذا التنبيه ، فإن الإيجار يمتد سنة أخرى لثلاث سنوات . وذلك لأن ميعاد دفع الأجرة هو سنة واحدة ، فلا يمتد الإيجار لأكثر من هذه السنة . وإنما جعلنا الفترة الأولى ثلاث سنوات حتى لا يقل الإيجار عن هذه المدة تطبيقاً لأحكام قانون الإصلاح الزراعي ، ومتى استوفى المستأجر مدة ثلاث السنوات في الفترة الأولى فإن امتداد الإيجار لمدة سنة واحدة بعد ذلك لا يخل بأحكام هذا القانون إذ تكون مدة الإيجار في مجموعها قد بلغت أربع سنوات . ويمتد الإيجار في هذه الحالة سنة بعد سنة ، إلى أن يقوم أحد الطرفين بالتنبيه على الآخر بالإخلاء قبل انقضاء السنة السارية بثلاثة أشهر على الأقل . ولا يتغير الحكم إذا كان ميعاد دفع الأجرة في الأرض الزراعية كل سنتين أو كل ثلاث سنوات ، فيما عدا أن الإيجار يمتد سنتين أو ثلاثاً عند علم التنبيه . فإذا كان الميعاد كل مدة تزيد على ثلاث سنوات ، كخمس سنوات مثلاً - وهذا نادر - فإن الإيجار تكون مدته في هذه الحالة خمس سنوات لا ثلاثاً ، ويمتد بعد ذلك خمساً فخمساً إلى أن ينبه أحد الطرفين على الآخر قبل انقضاء الخمس السنوات السارية بثلاثة أشهر على الأقل<sup>(١)</sup>.

### § ٣ - الحد الأقصى للأجرة

٧٤٠ - النصوص القانونية : تنص المادة ٣٣ من قانون الإصلاح الزراعي على ما يأتي :

« لا يجوز أن تزيد أجرة الأرض الزراعية على سبعة أمثال الضريبة الأصلية المربوطة عليها . وفي حالة الإيجار بطريق المزارعة ، لا يجوز أن يزيد نصيب المالك على النصف بعد خصم جميع المصروفات » .

(١) انظر في كل ذلك منصور مصطفى منصور قرة ٢٤٧ ص ٦٢٧ - محمد حل مرة

في شرح قانون الإصلاح الزراعي قرة ٩٦ ص ١٦٥ .

وقد ورد في المذكرة الإيضاحية لقانون الإصلاح الزراعي في هذا الصدد :  
 « حددت المادة ٣٣ أجرة الأرض بما لا يزيد على سبعة أمثال الضريبة المربوطة  
 عليها . وبذلك تتساوى أجرة الأرض مع قيمتها الإيجارية التي اتخذتها الحكومة  
 أساساً لربط ضريبة الأقطان ، إذ أن ضريبة الأقطان تساوي ١٤٪ من القيمة الإيجارية  
 للأرض أي ١/٧ هذه القيمة تقريباً . وهذا التحديد يجعل نصيب صاحب الأرض  
 متعادلاً مع دوره في الإنتاج ، ويمنع الارتفاع الفاحش في الأجور الذي يقع  
 عبوه على عاتق صغار الزراع وعلى سواد الشعب من مستهلكي المحاصيل  
 الزراعية » .

وكانت المادة ٣٤ من قانون الإصلاح الزراعي تنص على ما يأتي :  
 « لمستأجر الأرض الزراعية أن يسترد من الموئجر ما أداه بأية صورة زيادة  
 على الحد الأقصى المقرر في المادة السابقة . وله أن يثبت أدامه الزيادة بطرق  
 الإثبات كافة » .

ثم جاء القانون رقم ٢٤ لسنة ١٩٥٨ فالغى نص المادة ٣٤ سالف الذكر ،  
 وأحل محله النص الآتي تحت نفس الرقم :  
 « يعاقب بالحبس مدة لا تزيد على ثلاثة أشهر وبغرامة لا تتجاوز مائتي جنيه  
 أو بإحدى هاتين العقوبتين كل موئجر يتقاضى عمداً من المستأجر أجرة تزيد على  
 الحد الأقصى المقرر بالمادة السابقة ، وكل مستأجر يخالف عمداً أو يهمل التزاماته  
 في العناية بالأرض أو يزرعها على وجه يؤدي إلى نقص جسيم في معدنها أو  
 في غلتها » .

« ويحوز الحكم على الموئجر ، علاوة على العقوبة السالف ذكرها ، بإلزامه  
 بأن يؤدي إلى المستأجر مبلغاً تقدره المحكمة لا يتجاوز ثلاثة أمثال الزيادة التي  
 تقاضاها من المستأجر » .

وقد ورد في المذكرة الإيضاحية لقانون رقم ٢٤ لسنة ١٩٥٨ في هذا  
 الصدد : « وقد تناول المرسوم بقانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ الخاص بالإصلاح  
 الزراعي في الباب الخامس منه تنظيم علاقة المستأجر بالمالك على أساس تحقيق  
 العدالة بحماية المستأجر من استغلال المالك ورعاية حقوق هذا الأخير بتقدير  
 أجرة الأرض الزراعية تقديرًا عادلاً ، فينت المادة ٣٣ من المرسوم بقانون  
 المشار إليه الحد الأقصى الذي لا يصح أن تتجاوزه أجرة الأرض الزراعية ،



وقد قصد بهذا التحديد جعل نصيب المالك متعادلا مع دوره في الإنتاج وحتى لا يصبح تحديد هذه الأجرة بيد المالك يحرمه كما يشاء . ولما كان بعض المؤجرين قد تعمد مخالفة حكم المادة ٣٣ المذكورة ، فعملوا إلى اقتضاء أجرة تزيد على الحد الأقصى المشار إليه بالمادة ٣٣ ، ومن جهة أخرى قد أهمل بعض المستأجرين العناية بالأرض المؤجرة فأدى ذلك إلى إضعاف غلتها وتقص معدنها ، لذلك اقتضى الأمر فرض عقوبة على المؤجر الذي يتعمد تقاضى أجرة تزيد على الحد الأقصى المقرر بالمادة ٣٣ المشار إليها ، وكذلك الحكم بالنسبة للمستأجر الذي جهل التزامه بالعناية بالأرض وزراعتها أو يتعمد ذلك .

٧٤١ — المهر المؤقضى للأجرة سبعة أمثال الفريضة الأصلية : لا يوجد في القانون حد أدنى للأجرة ، فيجوز للمتاعلين أن يتفقا على المقدار الذي يرتضيهان أجرة للعين المؤجرة<sup>(١)</sup> ، ولو كانت الأجرة بخسة ، إلا في الوقف حيث لا تجوز الأجرة البخسة التي يتحقق بها الغبن الفاحش كما سيحجم . ولكن لا يجوز أن تكون الأجرة صورية أو تافهة ، وقد سبق بيان ذلك<sup>(٢)</sup> . كذلك لم يعين التقنين الحد الأقصى للأجرة ، بل ترك الأمر في ذلك لقانون العرض والطلب ، يتعاقد المؤجر مع المستأجر على الأجرة التي يتفقان عليها مهما علت ، مادامت الإرادة حرة غير مشوبة بغلط أو تدليس أو إكراه أو استغلال . ولكن قانون إيجار الأماكن ، كما رأينا ، جاء يعين الحد الأقصى للأجرة في إيجار الأماكن ، وما نحن في صدد إيجار الأراضي الزراعية نرى قانون الإصلاح الزراعي في النصوص سالفة الذكر يعين حداً أقصى للأجرة<sup>(٣)</sup> .

(١) ويكسب المؤجر أجرة الأرض الزراعية ، لا يوماً فيوماً كأجرة البلق ، بل تباً للمحصول الذي يجنيه المستأجر . فلذا باع المؤجر الأرض للمستأجر في شهر ديسمبر ، فإنه لا يستحق إلا الأجرة لغاية شهر أكتوبر السابق ، أما من شهرى نوفمبر وديسمبر فلا يستحق أجرة لأنه لا يوجد محصول يجنى من الأرض في هذين الشهرين ، بل حل العكس يقوم المستأجر بالإفراق في هذه المدة لإعداد الأرض للزراعة (استئناف غخط • مارس سنة ١٩٠٨ م ٢٠ ص ١١٦) .

(٢) انظر آتفاً بقرة ١٢٨ .

(٣) وقبل قانون الإصلاح الزراعي كمثل المشرع ، عقب الحرب العالمية الأولى ، لتخفيض الإيجارات الزراعية . وهذا ما كتبناه في كتابنا « الإيجار » في هذا الصدد : « ويعد صدور أول قانون لتحديد أجور الأمكنة ، صدر قانون نمرة ١٤ سنة ١٩٢١ (العدل بقانون نمرة ٢٥ -

(سنة ١٩٢١) وهو خاص بإيجارات الأراضي الزراعية ، وقد جلد في ديباجة ما يأتي: « بما أنه تلقاه بموجب أمان القطن هبوطاً تجلوز كل تقدير يقضي العدل بأن يرحس كل وجه الاستثناء في إعادة النظر في إيجارات الأراضي الزراعية المتفق عليها في العقود للبرمة في سنة ١٩٢٠ من سنة ١٩٢٠ - سنة ١٩٢١ الزراعية ». وقد قضت المادتان الأولى والثانية من هذا القانون بأن تشكل في كل مديرية لجنة أو أكثر تسمى لجنة إيجارات الأراضي الزراعية ، وتتألف اللجنة من أحد قضاة المحاكم الأهلية رئيساً ومن اثنين من الأعيان أحدهما يمثل الملاك والثاني يمثل المستأجرين . وجاء في المادة الثالثة أن اللجنة تختص بالنظر في الطلبات التي تقدم إليها من المستأجرين ، وتحديد قيمة الإيجار عن سنة ١٩٢٠ - سنة ١٩٢١ الزراعية دون غيرها ، مراعية كل قدر المسطاع لتفريق بين مصلحة المالك ومصلحة المستأجر . وصدرت لسنة التالية قانون نمرة ١٦ سنة ١٩٢٢ يتيح نفس الطريقة المتبعة لتخفيض أجور الأراضي الزراعية من سنة ١٩٢١ - سنة ١٩٢٢ . وفي سنة ١٩٢٧ ، لما استحكمت أزمة القطن ، فكر أولو الأمر في إصدار قانون مماثل لقانونين السابقين ، ولكنهم عدلوا من ذلك إلى تشكيل لجان استشارية مهمتها التوفيق بين المؤجر والمستأجر ومراعاة مصلحة الطرفين بتخفيض الأجرة تخفيضاً يرضاه كل منهما ، ولم يكن لهذه اللجان سلطة إجبار المتصلدين على الرضاء بحكمها . (الإيجارات) رقم ١٤٩ ص ١٨٤ - ص ١٨٧ -) وقد قضت محكمة الاستئناف الوطنية بأن القانون رقم ١٤ لسنة ١٩٢١ ألغى بإيجار لأراضي الزراعية لم يشترط ضرورة زراعة القطن في الأرض جميعاً أو في جزئها ، وإنما يكفي أن يكون التأجير حصل بفرض زراعة القطن في كل الأرض أو بعضها (استئناف وطني ٦ فبراير سنة ١٩٢٢ الحاماة ٣ رقم ١٥٠ ص ٢٠٦) .

ثم تعمل المشرع في سنة ١٩٣٠ بقانون رقم ٥٤ لسنة ١٩٣٠ ، يؤجل المطالبة بخمس أجرة الأرض الزراعية المستحقة من سنة ١٩٢٩ - سنة ١٩٣٠ إلى أول سبتمبر سنة ١٩٣١ . ثم أقر المستأجر من هذا الخمس المؤجل إذا هو دفع أربعة أخماس الأجرة الباقية ، وذلك بقانون رقم ١٠٣ لسنة ١٩٣١ . ثم صدر قانون رقم ٣٢ لسنة ١٩٣٢ لتخفيض إيجار الأراضي الزراعية من سنة ١٩٣٠ - ١٩٣١ ، بقانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٣٢ لمنح مهلة لفداء إيجار الأرض الزراعية من سنة ١٩٣١ - ١٩٣٢ . وتعتبر هذه القوانين جميعاً ، كقانون الإصلاح الزراعي ، متعلقة بالنظام العام (ديباط ١٥ فبراير سنة ١٩٣٣ الحاماة ١١ رقم ٢٦ ص ٥٨ - وانظر سليمان مرقس بقرة ٣٠٠ ص ٥٦٤ هامش ١) .

وقد أصدرت محكمة النقض عدة أحكام في خصوص هذه القوانين الاستثنائية المؤقتة ، ومن أهم المبادئ التي تضمنتها هذه الأحكام ما يأتي :

١ - مناط تطبيق هذه القوانين هو أن تكون الأقطان المؤجرة قد استوفرت لزوج قطعاً على الوجه المتباد ، ولتحقق الموضوع أن تحصل من ظروف عقود التأجير وما ورد بها من شروط متعلقة بقدرة الأجرة وبمواعيد تسديدها وبمواعيد تسليم الأقطان عند انتهاء المدة أنه الأرض المؤجرة لم تكن بحسب طبيعتها ولا بحسب نية المتعاقدين من الأراضي التي استوفرت لزوج قطعاً حسب العرف والمادة (نقض مدني ٦ فبراير سنة ١٩٣٦ بمجموعة عمر ١ رقم ٣٢٤ ص ١٠٤٧) .

٢ - إذا كان الإيجار قد وقع فعلاً أو كان حكم به وحصل تنفيذ الحكم فعلاً قبل القانون رقم ١٠٣ لسنة ١٩٣١ الذي يمنح المستأجر من خمس الإيجار المؤجل ، فإن هذا لا يمنع ارتفاع ...

وقد عمد قانون الإصلاح الزراعى إلى ذلك حتى يمنع استغلال المالك للفلاح ، فلا يفرض عليه أجرة باهظة متوسلا في ذلك بقوة مركزه وضعف مركز الفلاح . وهذه الأجرة الباهظة ، كما تقول المذكرة الإيضاحية لقانون الإصلاح الزراعى فيها رأيتاه ، يقع عبؤها لا على الفلاح وحده بل أيضاً على سواد الشعب من مستهلكي المحاصيل الزراعية .

وقد اتخذ قانون الإصلاح الزراعى القيمة الإيجارية للأرض حداً أقصى لأجرتها الفعلية . ذاك أن المرسوم بقانون رقم ١٩٣٥ لسنة ١٩٣٥ ( المعدل بالقانون رقم ٢٢٥ لسنة ١٩٥١ ) نص على كيفية تقدير القيمة الإيجارية للأرض الزراعية التى تتخذ أساساً للضريبة التى تفرض على هذه الأراضى . فأوجب أن تقوم بتقسيم أراضى كل حوض بحسب معدنها بلجان إدارية تسمى بلجان التقسيم ، ثم تقوم بلجان إدارية أخرى تسمى بلجان التقدير بتحديد متوسط إيجار الفدان الواحد من كل حوض أو قسم من حوض . وفرض القانون رقم ١١٣ لسنة ١٩٣٩ ضريبة الأراضى الزراعية على أساس الإيجار السنوى المقدر لهذه الأراضى ، فجعلها فى المادة الثالثة منه بنسبة ١٤ ٪ من هذا الإيجار السنوى . فالضريبة على الأرض الزراعية تبلغ إذن نحو ١/١٤ قيمتها الإيجارية ، ومن ثم جعل قانون الإصلاح الزراعى ، كما رأينا ، الحد الأقصى لأجرة الأرض الزراعية سبعة أمثال الضريبة الأصلية (١) . وهذا التحديد ، كما تقول المذكرة الإيضاحية فيها رأيتاه ، يحل

---

— المستأجر هذه المنفعة . والمراد بالدفع فى هذا الصدد هو الدفع الاختيارى ، وحيز المؤجرت تحت يد نفسه حيزاً تحفظاً لأنه كان حارساً قضائياً على العين المؤجرة لا يمد دلفاً اختيارياً ( نقض مدعى ٢٩ نوفمبر سنة ١٩٣٤ مجموعة عمر ١ رقم ٢١٠ ص ٥٠٢ ) .

٢ - لا يشترط للانقضاء بالقانون رقم ١٠٣ لسنة ١٩٣١ قناضى بالإعفاء من خمس الإيجار المؤجل أن يكون المستأجر مستأجراً أيضاً لسنة التالية كما اشترط ذلك فى القانون رقم ٥٤ لسنة ١٩٣٠ قناضى بتأجيل المطالبة بخمس الإيجار إلى أول سبتمبر سنة ١٩٣١ ( نقض مدعى ٧ نوفمبر سنة ١٩٣٥ مجموعة عمر ١ رقم ٢٩٨ ص ٩٣٢ - ٨ ديسمبر سنة ١٩٣٢ مجموعة عمر ١ رقم ٨٠ ص ١٥١ ) .

٤ - مجرد الاتفاق على تقييد الأجرة المتأخرة ليس من الاتفاقات الخاصة بالأجرة التى يتمتع بها الانقضاء بالتخفيض طبقاً لما جاء بالقانونين رقم ١٠٣ سنة ١٩٣١ ورقم ٣٢ سنة ١٩٣٢ ، فإن الاتفاقات الخاصة المعنية فى هذا الصدد إنما هى التى تنصب على قدر الأجرة فى ذاته بالزيادة أو بالنقص ( نقض مدعى ٤ أبريل سنة ١٩٤٠ مجموعة عمر ٣ رقم ٤٨ ص ١٥١ ) . ( ١ ) فلا تدخل الضرائب الإضافية كالفرائض التى تفرضها مجالس المحافظات وضريبة الدخل .

نصيب صاحب الأرض متعادلا مع دوره في الإنتاج ، فلا يزيد على هذا المقدار الذي قام بتعيينه قيمة إيجارية للأرض لحان فنية متخصصة . ومن ثم تعادل هذه القيمة الإيجارية مع الأجرة الفعلية ، ويحق للفلاح نصيبه العادل من إنتاج الأرض في نظير عمله .

فيجب إذن ألا تزيد أجرة الفدان على سبعة أمثال الضريبة المفروضة عليه<sup>(١)</sup> . وقد صدر تفسير عادي من الهيئة العليا للإصلاح الزراعي - قرار رقم ٢ بجلسة ٨ أكتوبر سنة ١٩٥٢ - يقضي بأن الفدان الذي يجوز تأجيريه لغاية سبعة أمثال الضريبة يجب ألا تقل مساحته عن ٣٠٠ قصبه بما فيها المصارف والقنوات الحقلية الداخلة في المساحة المؤجرة ، بشرط ألا يزيد مجموع الأرض المؤجرة على ما هو وارد في تكليف المالك . ويقول هذا التفسير إن نفقة الري

(١) وقد يقع أن تكون الأرض لم تربط عليها ضريبة لبوارها أو ربطت عليها ضريبة مخفضة . وقد ورد حكم هذه الحالات فيما يتعلق بتقدير التصويف من الأرض عند الاستيلاء عليها بما يعادل ٧٠ مثلا للضريبة الأصلية . فجاء في المادة ٥ من قانون الإصلاح الزراعي « إذا لم تكن الأرض قد ربطت عليها هذه الضريبة لبوارها ، أو ربطت عليها ضريبة مخفضة قبل العمل بهذا القانون بثلاث سنوات على الأقل ، أو قررت الهيئة العامة للإصلاح الزراعي أن الضريبة المربوطة عليها لا تتناسب مع حالتها ، أميد تقدير القيمة الإيجارية على الوجه المبين بالقانون رقم ١١٣ لسنة ١٩٣٩ المشار إليه . فيمكن تطبيق هذا النص أيضاً لتقدير الحد الأقصى للأجرة . فتقدر القيمة الإيجارية للأراضي البور ، كما يحد تقدير القيمة الإيجارية للأرض التي ربطت عليها ضريبة مخفضة قبل العمل بقانون الإصلاح الزراعي بثلاث سنوات ، أو للأرض التي ربطت عليها ضريبة لا تتناسب مع حالتها طبقاً لقرار يصدر من الهيئة العامة للإصلاح الزراعي ، وذلك على الوجه المبين بالقانون الخاص بضريبة الأراضي الزراعية ( رقم ١١٣ لسنة ١٩٣٩ ) . أما الأرض التي ربطت عليها ضريبة قبل العمل بقانون الإصلاح الزراعي بمدة أقل من ثلاث سنوات ولم تقرر الهيئة العامة للإصلاح الزراعي أن الضريبة المربوطة عليها لا تتناسب مع حالتها ، فإن الضريبة المربوطة عليها تبقى كما هي دون أن يحد تقديرها . ويبدو أن السبب في ذلك أنه لا محل لإعادة النظر في تقدير تم منذ مدة قريبة تقل من ثلاث سنوات ولم يصدر قرار بأن هذا التقدير الذي تم لا يتناسب مع حالة الأرض ( منصور مصطفي منصور ققرة ٢٤٦ ص ٦٣٤ - محمد علي حرفة في شرح قانون الإصلاح الزراعي ققرة ٨٣ ص ١٤٤ ) . ويقال أيضاً في تحليل عدم جواز إعادة التقدير الذي تم قبل انقضاء ثلاث سنوات بأنه « لما كان داء الوساطة واستغلال النفوذ والفئور بأموال الدولة قد استغل خلال السنوات الثلاث السابقة على العمل بقانون الإصلاح الزراعي ، قد قرر المشرع عدم قبول التظلم إلا من الملاك الذين ربطت على أراضيهم ضريبة مخفضة قبل العمل بهذا القانون بثلاث سنوات على الأقل » ( محمد علي حرفة في شرح قانون الإصلاح الزراعي ققرة ٨٣ ص ١٤٤ ) .

بالآلات الميكانيكية تحسب على المستأجر ، إلا إذا اتفق مع المالك على غير ذلك .  
ويقول التفسير أيضاً إنه لما كانت المادة ٥٦١ من التقنين المدني تنص على أن  
تكون الأجرة نقوداً كما يجوز أن تكون أية تقلمة أخرى ، فيباح أن يكون الإيجار  
بمقادير من الحاصلات ، على ألا يزيد ثمن ما يأخذه المالك من الحاصلات  
مقوماً بحسب الأسعار الرسمية ، في يوم الاستحقاق المحدد في عقد الإيجار ، على  
سبعة أمثال الضريبة<sup>(١)</sup> .

وصدر قرار بتفسير تشريعي - المادة ٢ من القرار رقم ١ لسنة ١٩٥٢ -  
يقضي بأن يكون الحد الأقصى لأجرة الأرض في زراعة الخضر والمقات جزءاً  
من سبعة أمثال الضريبة يقلد بنسبة وضع يد المستأجر إلى السنة الزراعية الكاملة .  
ويستثنى من ذلك الحالات التي تزرع فيها الأرض عروة أو عروتين إذا كانت  
هذه هي كل ما تتمكن زراعته في السنة ، ففي هذه الحالات يكون الحد الأقصى  
للأجرة سبعة أمثال الضريبة<sup>(٢)</sup> .

(١) وكان جلل الأجرة الفعلية معادلة للقيمة الإيجارية أمراً عادلاً ، ينصف الفلاح  
ولا يحسب بالمالك . غير أنه عندما أريد تقدير القيمة الإيجارية للأراضي الزراعية بعد عشر سنوات  
كما هو المقرر في إعادة التقدير كل عشر سنوات ، فأدى ذلك إلى زيادة هذه القيمة ومن ثم إلى  
زيادة الضريبة المفروضة ، لم تمنح الحكومة من أخذ الزيادة في الضريبة ، ولكنها منحت المالك  
من أخذ سبعة أمثاله من الفلاح ، وأصدرت لهذا الغرض القانون رقم ١٤ لسنة ١٩٦١ يقضي  
بأنه « استثناء من حكم المادة ٢٣ من المرسوم بقانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ ، لا يجوز أن تزيد  
أجرة الأراضي الزراعية بسبب الزيادة في ضريبة الأقطان الناتجة من العمل بالتقدير الجديد  
للإيجار السنوي للأقطان الزراعية إلا بمقدار الزيادة في الضريبة فقط » (الجريدة الرسمية لسنة  
الرابعة العدد ٧٨ الصادر في ٥ أبريل سنة ١٩٦١) . وتوضيح ذلك ففرض أن قلنا  
ضريته قبل التقدير الجديد ثلاثة جنيهات ، فإن هذا القدان يكون لإيجاره واحداً وعشرين جنيهاً .  
فلذا زادت ضريته بالتقدير الجديد إلى ثلاثة جنيهات ونصف ، فقد كان لواجب أن يكون  
إيجاره أربعة وعشرين جنيهاً ونصفاً . ولكن القانون رقم ١٤ لسنة ١٩٦١ جلل لإيجار هذا  
القدان لا يزيد عما كان عليه - أي لا يزيد على واحد وعشرين جنيهاً - إلا بمقدار الزيادة في  
الضريبة أي بمقدار نصف جنيه فقط ، فيكون الإيجار واحداً وعشرين جنيهاً ونصفاً بدلا من  
أربعة وعشرين جنيهاً ونصفاً (انظر محمد لبيب شنب بقرة ٤٨) .

(٢) وجاء في تفسير عادي لميثاق الإصلاح الزراعي (قرار رقم ٢ بجلد ٨ أكتوبر  
سنة ١٩٥٢) ما يأتي : « مراعاة لما يجري في كثير من حالات الزراعة من أن الفرض من تأجير  
المالك أرض الفرة أو الأرض أو مساحة من البرسم لصغار الزراع توفيراً لنفائهم وغذاء ماشيتهم ،  
تري اللجنة إباحة ذلك بشرط ألا يتجاوز إيجار البرسم ثلثي سبعة أمثال الضريبة الأصلية » =

وقد وزع نفس القرار بالتفسير التشريعي ، في المسادة الأولى منه ، أجرة الأرض على محصولها الشتوى والنيل ( الصيفي ) ، فقضى بأنه « إذا استؤجرت الأرض لمحصول واحد شتوى حسب الإيجار بثلي القيمة الإيجارية ، وإذا استؤجرت لمحصول نيل حسب بثلي القيمة الإيجارية » (١) .

## ٧٤٢ - عدم سريان الحد الأقصى للأجرة على إيجار المرائي

وأراضى المشاتل والزهور : وصدر قرار بتفسير تشريعي ( م ١ من القرار رقم ١ لسنة ١٩٥٣ ) يقضى بأنه « لا يسرى تحديد الحد الأقصى للأجرة بسبعة أمثال الضريبة على إيجار الحدائق وأراضى المشاتل والزهور » . ذلك أن هذه الأراضى تكلف ملاكها نفقات كبيرة ، فيكون من العن عليهم أن يلتزموا بسبعة أمثال الضريبة حداً أقصى للأجرة . وليس من العدل أن يحني المستأجر من هذه الأراضى ريعاً يفوق كثيراً ما تغطه الأرض الزراعية العادية ، ولا يشترك المالك مع المستأجر في ذلك . ولا يعترض على هذا التفسير التشريعي أنه تجاوز حدود التفسير إلى تعديل القانون نفسه (٢) ، فإن الأرض الزراعية التي يكون الحد الأقصى لأجرتها سبعة أمثال الضريبة يقصد بها أرض تؤجر دون أن يكون معها شيء آخر ينفع

= وإيجار الفرة والأرز الثلث من سبعة أمثال الضريبة الأصلية . ولا تسرى في هذه الحالة القيود الخاصة بملقة المالك بالمستأجر فيما حدا قيمة الإيجار ، ولا يعتبر هذا التأجير وضع يد يترتب عليه امتداد الإيجار . وعلى كل مالك أو مستأجر يزود على اللمة أن يخصص لامتار الزراع نفس المساحة التي كان يخصصها لهم في العام الماضي لزراعة البرسيم في نفس المزرعة » .

( ١ ) ولما كانت الأرض لا يجوز أن تؤجر لأقل من ثلاث سنوات ، أي ثلاث دورات زراعية سنوية كاملة تشتمل كل دورة منها على محصولين الشتوى والنيل ، فإن هذا الحكم لا يطبق إلا في الحالات النادرة التي لا يشق فيها من الأجرة إلا بمقدار أحد المحصولين ، كما إذا انتهى الإيجار قبل انقضاء مدته في أرض مستول عليها بإلقاء القند ، أو كما إذا أجرت هيئة الإصلاح الزراعي أرضاً مستول عليها محصول شتوى والمحصول نيل ، أو كما إذا أيجرت الأرض لشخص لزراعتها ذرة أو أرزاً لثلاثة أوبريسياً لثلاثة مواسم ، أو أوجرت غرضاً أو مؤقتاً زروعة واحدة ، أو أوجر طرح النهر لمدة تقل عن ثلاث سنوات ، أو أوجرت الأرض المخصصة لزراعة القصب لمدة البقية من الثلاث السنوات بعد انتهاء المزارعة ( انظر محمد ليب شنب ققرة ٤٨ ص ٦١ وقرة ٦٣ ص ٨١ ) .

( ٢ ) انظر في هذا المعنى محمد على مرة في شرح قانون الإصلاح الزراعي ققرة ٩١

به . وهنا لا ينطبق على أراضي الحدائق فإنها تشمل فوق الأرض الأشجار التي عليها ، وكذلك أراضي الزهور فإنها تتطلب في إعدادها عناية خاصة وتكاليف كثيرة . أما المشاتل ، فكما يقول بعض شراح قانون الإصلاح الزراعي إن إيجارها يتضمن انتفاع المستأجر بالتربة ذاتها ، إذ يستعملها لملاء الأصص والأواني وتكوين الشتل وما إلى ذلك <sup>(١)</sup> .

فهذه الأراضي الخاصة لا تخضع إذن في أجرتها لحد أقصى ، ويموز إيجارها بأى مبلغ يتفق عليه المؤجر والمستأجر ، فهي غير خاضعة في تحديد أجرتها لقانون العرض والطلب <sup>(٢)</sup> .

٧٤٣ - جزاء المؤجر لحد أقصى للأجرة : وتعين الحد الأقصى لأجرة الأرض الزراعية بسبعة أمثال الضريبة . يتعلق بالنظام العام ، فلا يجوز الزول عنه ولا الاتفاق على ما يخالفه . وكل اتفاق يجعل الأجرة تزيد على هذا الحد يكون باطلا . ويجب في هذه الحالة إنقاص الأجرة الى الحد الأقصى الذى سمح به القانون ، أى إلى سبعة أمثال الضريبة . ويستطيع المستأجر أن يمسك بهذا البطلان فى أى وقت ، ولا يسقط حقه بالتقادم إلا بمضى خمس عشرة سنة . وله أن يسترد ما دفعه للمؤجر زائداً على الحد الأقصى بموجب دعوى استرداد ما دفع دون حق ، ويموز أن يثبت الزيادة التى دفعها بجميع الطرق ولو زادت على عشرة جنيهات ، ولا يسقط حقه بالتقادم إلا بمضى ثلاث سنوات من وقت علمه بأنه دفع أكثر مما يجب أو بمضى خمس عشرة سنة من وقت العقد . وكل ما ذكرناه فى دعوى البطلان ودعوى استرداد غير المستحق فى خصوص الحد الأقصى لأجرة الأماكن <sup>(٣)</sup> يسرى فى جلته هنا ، مع ملاحظة ما يختص به إيجار الأماكن من أحكام استثنائية من ناحية الإجراءات .

(١) عبان حسين حيد الله فى شرح أحكام الإصلاح الزراعى ص ٩٩ - منصور مصطفى منصور ققرة ٢٤٦ ص ٦٢٢ .

(٢) ومع ذلك فقد صدر تفسير عادى (قرارد رقم ٢ بجلد ٨ أكتوبر سنة ١٩٥٢) من هيئة الإصلاح الزراعى يقتضى بأن «الباب الخامس من العلاقة بين المالك والمستأجر يتعلق بالأرض التى تنتج المحاصيل الحقلية ونباتات الحضر ، ولا يسرى ذلك على الأرض المزروعة بأشجار الفاكهة المستديمة ما عدا الموز والتليك تخضع لفئة الإيجارية التى حددها القانون » .

(٣) انظر ألفاً ققرة ٦٢٢ - ققرة ٦٢٤ .

وقد كانت هذه الأحكام واردة في المادة ٣٤ من قانون الإصلاح الزراعي في أول صدوره إذ كان النص ، كما رأينا ، يجرى على الوجه الآتي : « المستأجر الأرض الزراعية أن يسترد من المؤجر ما آداه بأية صورة زائداً على الحد الأقصى المقرر في المادة السابقة . وله أن يثبت آدائه الزيادة بطرق الإثبات كافة » . وليس النص على هذا الوجه إلا تقريراً للقواعد العامة ، فالغاؤه لا يمنع تطبيق هذه القواعد على النحر الذي قلناه .

ولكن المشرع رأى بعد ذلك ، في القانون رقم ٢٤ لسنة ١٩٥٨ ، أن يشدد في جزاء مخالفة الحد الأقصى للأجرة ، لما لاحظ أن بعض المؤجرين - كما تقول المذكرة الإيضاحية لهذا القانون فيما رأينا - قد عملوا مخالفة حكم المادة ٣٣ المذكورة ، فعملوا إلى اقتضاء أجرة تزيد على الحد الأقصى المشار إليه بالمادة ٣٣ . فأبدلت بالمادة ٣٤ في نصها الأصلي المادة ٣٤ في نصها الجديد الذي أصبح يجرى كما رأينا على الوجه الآتي : « يعاقب بالحبس مدة لا تزيد على ثلاثة أشهر وبغرامة لا تتجاوز مائتي جنيه أو بإحدى هاتين العقوبتين كل مؤجر يتقاضى عمداً من المستأجر أجرة تزيد على الحد الأقصى المقرر بالمادة السابقة . . . ويموز الحكم على المؤجر ، علاوة على العقوبة السالف ذكرها ، بإلزامه بأن يؤدي إلى المستأجر مبلغاً تقدره المحكمة لا يتجاوز ثلاثة أمثال الزيادة التي تقاضاها من المستأجر » . فلم يكتف القانون بالجزاء المدني المتقدم الذكر ، بل أضاف إليه جزاء جنائياً أصبح فيه الجزاء المدني بعد أن شدد فيه . فأصبح المؤجر الذي يتقاضى أجرة تزيد على الحد الأقصى وهو علم بذلك مرتكباً بلحظة حدد القانون عقوبتها على النحو المتقدم الذكر . ويموز فوق ذلك أن يحكم القاضي للمستأجر بمبلغ لا يتجاوز ثلاثة أمثال الزيادة التي دفعها للمؤجر ، فيحكم له بمقدار الزيادة أو بأكثر منها إلى ثلاثة أمثالها . وفي هذه الحالة لا يكون للمستأجر حق في المطالبة بتعويض آخر ، أو باسترداد ما دفعه دون حق ، فقد استرده وزيادة . ولا يحكم القاضي بأقل مما دفعه المستأجر زيادة على الحد الأقصى ، لأن هذا هو حق المستأجر الذي تقضى به القواعد العامة . ولكن يجوز أن يحكم بأكثر من ذلك ، فما يزيد يكون غرامة مدنية تنذهب إلى المستأجر .



## المبحث الثاني

### الأحكام المتعلقة بآثار الإيجار

٧٤٤ - التزامات المؤجر والتزامات المستأجر : أورد كل من التقنين المدني وقانون الإصلاح الزراعي أحكاماً خاصة بإيجار الأراضي الزراعية ، فيما يتعلق بالتزامات المؤجر ، وفيما يتعلق بالتزامات المستأجر .

#### المطلب الأول

#### الأحكام المتعلقة بالتزامات المؤجر

٧٤٥ - التزام المؤجر الأساسي هو تمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة : رأينا عند بحث التزامات المؤجر ، في الإيجار بوجه عام ، أن التزام المؤجر الأساسي ، الذي تنفرع عنه التزاماته التفصيلية من تسليم العين وتعهدها بالصيانة وضمان التعرض وضمان العيوب الخفية ، هو تمكين المستأجر من الانتفاع بالعين انتفاعاً كاملاً .

وفي سبيل تأكيد التزام المؤجر الأساسي بتمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة انتفاعاً كاملاً ، أورد التقنين المدني في إيجار الأراضي الزراعية طائفتين من الأحكام : ( الطائفة الأولى ) أحكام تتعلق بتسليم الأرض المؤجرة وبصيانتها . ( الطائفة الثانية ) أحكام تتعلق بتعذر انتفاع المستأجر بالأرض المؤجرة ، إما لتعذر تهيئتها للزراعة أو لهلاك البئر أو لهلاك الزرع نفسه .

#### ١ § - الأحكام المتعلقة بتسليم الأرض المؤجرة وبصيانتها

٧٤٦ - المؤمطام المتعلقة بتسليم الأرض المؤجرة - المؤامس والمؤدوات .

الزراعة - نص قانوني : تسري الأحكام التي قدمناها في صدد التزام المؤجر بتسليم العين المؤجرة إلى المستأجر في إيجار الأراضي الزراعية كما تسري في غيره .

من عقود الإيجار<sup>(١)</sup> . ويجب اتباع هذه الأحكام في تعيين ما الذي يجب أن يسلم من أرض زراعية<sup>(٢)</sup> وملحقاتها ، وعلى أية حالة يجب أن تسلم ، وكيف ومتى وأين يكون التسليم ، وجزاء عدم القيام بالتزام التسليم .

ويتبع في تحديد ملحقات الأرض الزراعية ما سبق لإرادته في شأن تحديد ملحقات العين المؤجرة<sup>(٣)</sup> . فالأرض الزراعية يتبعها السواقي والمصارف والمخازن المعدة لتخزين المحصولات ووزائب المواشي والشرب والطريق والمباني الملحقة بالأرض للعالم أولغيرهم ممن يباشرون الزراعة أو يستعملونها<sup>(٤)</sup> .

أما في خصوص المواشي والأدوات الزراعية التي توجد في الأرض ، فقد ورد نص خاص يتعلق بها ، وهو المادة ٦١٠ من التقنين المدني وتجري على الوجه الآتي : « إذا كانت العين المؤجرة أرضاً زراعية ، فلا يكون المؤجر ملزماً بتسليم

(١) انظر آتفاً فقرة ١٦٤ وما بعدها .

(٢) وكثيراً ما تذكر مساحة العين المؤجرة في عقد الإيجار ، فإذا وجد عجز أو زيادة صرت الأحكام المتعلقة بذلك والتي سبق بيانها ( انظر آتفاً فقرة ١٦٦ - فقرة ١٦٩ ) . وقد نص تقنين الموجبات والعقود البتاني على ذلك صراحة في إيجار الأراضي الزراعية ، فبمرت المادة ٦٠٩ منه بما يأتي : « إذا تضمن عقد الإيجار الخصص بالأرض الزراعية مايزيد أو ينقص عن حقيقته ما يضمنه المأجور ، فيزداد البذل أو ينخفض أو يفسخ العقد في الأحوال المنصوص عليها في كتاب البيع ، بحسب القواعد المدرجة فيه . ويسقط حق المداومة بهذا الشأن بعد مضي سنة من تاريخ العقد ، ما لم يكن هناك تاريخ آخر معين للشروع في الانتقال فينتهي مرور الزمن من هذا التاريخ » .

وقد قضى بأنه إذا اشترط في عقد الإيجار أن المحقق في مساحة الأطلان هو الوارد في التكليف ، تعين حساب الأجرة بحسب المقدار الوارد في التكليف ولو زادت مساحة الأطلان المسجلة فعلا إلى المستأجر أو نقصت عن هذا المقدار ( استئناف وطني ٢٦ ديسمبر سنة ١٩١٤ الشرائع ٢ رقم ١٣٤ ص ١٢٣ ) . وقضى كذلك بأنه إذا عين مقدار الأرض المؤجرة في العقد واشترط عدم الاعتداد بأي عجز يظهر فيها بالمقاس أو في التكليف ، كان الشرط صحيحاً ملزماً للمستأجر ( استئناف وطني ٨ أبريل سنة ١٩١٥ الشرائع ٢ رقم ٢٨٥ ص ٢٦٩ ) . وانظر سليمان مرقس فقرة ٢٩٨ ص ٥٥٦ - ص ٥٥٧ .

غير أنه يلاحظ ، بعد صدور قانون الإصلاح الزراعي ، أن القدان يجب ألا تقل مساحته عن ٣٠٠ قصبه وألا يزيد مجموع الأرض المؤجرة على ما هو ولود في تكليف المالك ( انظر آتفاً فقرة ٧٤١ ) .

(٣) انظر آتفاً فقرة ١٧٠ - فقرة ١٧١ .

(٤) انظر آتفاً فقرة ١٧١ .

المستأجر المواشي والأدوات الزراعية التي توجد في الأرض إلا إذا كان الإيجار يشملها<sup>(١)</sup>. ويخلص من هذا النص أن إيجار الأرض الزراعية لا يشمل في الأصل ما يوجد فيها من مواشي وأدوات زراعية كأدوات الحرث والري والحصاد. فهذه لأهميتها لا تعد بمجرد ملحقات للأرض، ومن ثم لا يشملها العقد. فإذا أريد أن يشملها، وجب أن يذكر ذلك، ويكون الإيجار في هذه الحالة منصبا لا على الأرض فحسب، بل أيضاً على المواشي والأدوات الزراعية. ويترتب على ذلك أن الأجرة التي يدفعها المستأجر تكون قسمين، قسماً منها للأرض وقسماً آخر للمواشي والأدوات الزراعية. ومن ثم يجوز أن يدفع المستأجر في إيجار الأرض والمواشي والأدوات الزراعية أجرة تزيد على

(١) تاريخ النص: ورد هذا النص في المادة ٨١٤ من المشروع التمهيلي على وجه مطابق للفقرة الأولى من هذه المادة. وكانت هناك في المشروع التمهيلي فقرة ثانية تجرى على الوجه الآتي: « فإذا شملها الإيجار وجب أن يكتب محضر جردها، تقدر فيه قيمتها بالتفاهل للطرفين، وأن تسلم لكل طرف نسخة من هذا المحضر موقفاً عليها من الطرف الآخر. وفي لجنة المراجعة حللت هذه الفقرة الثانية لأن حكمها تفصيلي، وأصبح رقم المادة ٦٣٩ في المشروع النهائي. ووافق عليها مجلس النواب تحت رقم ٦٣٨، ثم مجلس الشيوخ تحت رقم ٦١٠ (مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٦٠٢ - ص ٦٠٣) ».

ولا مقابل لهذا النص في التقنين المدني القديم، ولكن أحكامه تتفق مع القواعد العامة. ويقابل النص في التقنينات المدنية العربية الأخرى:

التقنين المدني السوري م ٥٧٧ (مطابق).

التقنين المدني الليبي م ٦٠٩ (مطابق).

التقنين المدني العراقي م ٧٩٨: لمستأجر الأرض الشرب والطريق وإن لم يشترطها في العقد. وليس له المواشي والأدوات الزراعية إلا إذا شملها الإيجار. وفي جميع الأحوال يجب مراعاة عرف الباحة.

(وأحكام التقنين العراقي تتفق مع أحكام التقنين المصري: انظر عباس حسن الصراف فقرة ١٠٥٩ - فقرة ١٠٦٣).

تقنين الموجبات والعقود اللبناني م ٦٠٥: إذا كان عقد الإيجار مشتملاً على آلات زراعية أو مواشي أو ذخيرة كالخيل والبغال، وجب على المستأجرين أن يسلم كل منهما للأخر يافاً صحيحاً موقفاً من تلك الموجودات وأن يشتركا في تقدير قيمتها. م ٦٠٧: لا حق للمستأجر في نتاج الحيوانات ولا في الزيادات التي تلحق بالأمور مدة العقد.

(وأحكام التقنين اللبناني تتفق في مجموعها مع أحكام التقنين المصري، مطبقاً نتاج الحيوانات نفس في العرف المصري للمستأجر).

الحد الأقصى المفروض لإيجار الأرض وحدها ، والزيادة تكون أجرة المواشي والأدوات الزراعية . ويشترط لجواز ذلك ألا يكون هناك تحايل على القانون ، وألا يبلغ في الأجرة المخصصة للمواشي والأدوات الزراعية ليتخذ من ذلك ذريعة لإخفاء زيادة في أجرة الأرض تجعلها مجاوزة للحد الأقصى المسموح به قانوناً .

فلذا لم يشمل عقد الإيجار ذكر المواشي والأدوات ، فإنها لا تدخل في الإيجار كما قلنا ، ولا يطالب المستأجر عند نهاية الإيجار برد شيء لم يتسلمه . أما إذا ذكرت فدخلت في الإيجار ، فإن المستأجر يكون مطالباً بردها بالحالة التي تسلمها بها . لذلك يكون من مصلحة كل من المؤجر والمستأجر أن يكتب محضر جرد بها ، توصف فيه وصفاً دقيقاً ، وتبين فيه حالتها ، وتقدر قيمتها . وقد قلنا عند الكلام في الإيجار يوجه عام<sup>(١)</sup> أنه إذا لم يتفق المتعاقدان على عمل محضر جرد بالعين المؤجرة وملحقاتها وما يشتمل عليه عقد الإيجار ، وكانت الحالة تستدعي عمل هذا المحضر ، فلكل متعاقد أن يطلب من الآخر الاشتراك معه في عمله ، لأن في ذلك تحديداً لالتزام كل منهما . ويجوز الالتجاء للقضاء في ذلك ، والمحكمة تحدد ميعاداً للقيام بهذا العمل . وهذا الحكم ينطبق على محضر الجرد الخاص بالمواشي والأدوات الزراعية فإنه من الواضح أن الحالة تستدعي عمل هذا المحضر . فإذا لم يرد أحد المتعاقدين الاشتراك في المحضر ، عينت المحكمة خبيراً لعمله ، ومصرفات القضية بما فيها أتعاب الخبير تكون على المتعاقد الممتنع من الاشتراك ، إلا إذا كان الخبير ضرورياً لعمل المحضر أو كان المتعاقدان قد اتفقا على ضرورة تعيين الخبير ففي هاتين الحالتين تكون أتعاب الخبير داخلة في مصروفات عمل المحضر نفسه . وقد كان المشروع التمهيدى للمادة ٦١٠ ملغى ينص على وجوب عمل محضر الجرد ، فكانت هناك فقرة ثانية لهذه المادة تنص بأنه إذا شمل عقد الإيجار المواشي والأدوات الزراعية « وجب أن يكتب محضر جرد بها ، تقدر فيه قيمتها باتفاق الطرفين ، وأن تسلّم لكل طرف نسخة من هذا المحضر موقعاً عليها من الطرف الآخر » . فحذفت هذه الفقرة في لجنة المراجعة ، « لأن حكمها

تفصيلي<sup>(١)</sup> . وليست الفقرة المخلوقة لإلتطيقاً للقواعد العامة التي أسلفنا ذكرها ، فتسرى بالرغم من حذفها . وقد ورد في شأنها في المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدى ما يأتى : « قالعين المؤجرة ، وهى الأرض الزراعية ، قد يوجد فيها مواش وأدوات مملوكة للمؤجر ، والأصل أنها لا تدخل في الإيجار إلا إذا اتفق على ذلك : فإذا كان هناك اتفاق ، وجب أن يكتب محضر جرد بها من نسختين ، لكل طرف نسخة موقع عليها من الطرف الآخر . وهذا المحضر وسيلة للإثبات من شأنها أن تحسم النزاع ، لاسيما أن قيمة الأدوات والمواشى تذكر في المحضر مقدرة باتفاق الطرفين ، فإذا ضاع شيء منها أوتلف ، ولم يثبت المستأجر ألا بدله في ذلك ، كان مسئولاً عن هذه القيمة المقدرة<sup>(٢)</sup> . وسرى ، عند الكلام في الأحكام الخاصة بالتزامات المستأجر ، على مسئولية عما تسلمه من مواش وأدوات زراعية<sup>(٣)</sup> .

فإذا لم يحجر محضر الجرد لأن أحداً من المتعاقدين لم يلزم الآخر بتحريره ، كان إثبات أن الرد قد شمل جميع المواشى والأدوات الزراعية التي دخلت في عقد الإيجار ، وأنها ردت بالحالة التي كانت بها وقت تسلمها ، يقع عبوه على المستأجر وفقاً للقواعد العامة<sup>(٤)</sup> ، وله أن يثبت ذلك بجميع طرق الإثبات ، ويفترض . حتى يقيم المستأجر الدليل على العكس ، أن هذا قد تسلم المواشى والأدوات الزراعية في حالة حسنة ، وقد سبق بيان ما تقتضى به القواعد العامة في ذلك<sup>(٥)</sup> . أما عبء إثبات الاتفاق ذاته الذى يقرر أن عقد الإيجار يشمل المواشى والأدوات الزراعية ، فيقع على من يدعيه . فإن ادعاه المستأجر وقت تسلم الأرض المؤجرة كان عليه أن يثبت ذلك ، وإن ادعاه المؤجر وقت استرداد العين المؤجرة كان هو المكلف بالإثبات<sup>(٦)</sup> .

وإذا شمل الإيجار المواشى والأدوات الزراعية أو أيهما ، فإن المؤجر يكون

(١) مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٦٠٣ - وانظر أيضاً نفس الفقرة في الملتصق .

(٢) مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٦٠٣ .

(٣) انظر مايل فقرة ٧٥٤ .

(٤) انظر أيضاً فقرة ٤١٧ .

(٥) انظر أيضاً فقرة ٤١٧ .

(٦) سليمان مرقس فقرة ٢٩٨ ص ٥٥٧ .

ملتزماً بتمكين المستأجر من الانتفاع بما أجره له من ذلك . فإن هلك الماشية أو تلفت الأدوات الزراعية ، وأثبت المستأجر أن هلاك الماشية أو تلف الأدوات الزراعية قد وقع بسبب لا يد له فيه ، وجب على المؤجر أن يعرض المستأجر ما هلك من الماشية وأن يصلح ما تلفت من الأدوات الزراعية أو يقدم للمستأجر أدوات بدلها . فإذا لم يولد إلى تنفيذ التزامه بعد أن يخطر للمستأجر بذلك ، أو كان . تنفيذ هذا الالتزام على يد المؤجر يقتضى تأخيراً يعوق السير المعتاد لاستغلال الأرض المؤجرة ، جاز للمستأجر أن يتولى بنفسه تعويض ما هلك من الماشية وإصلاح ما تلف من الأدوات أو إحضار بدلها . ويكون ذلك على حساب المؤجر ، والمستأجر أن يرجع به عليه ، ولأنه أنخص ما أنفقه من أقساط الأجرة المستحقة<sup>(١)</sup> . وقد كان المشرع التمهيدى للمادة ٦١١ ملغى ، كما سرى ، يتضمن في الفقرة الثانية هذه الأحكام ، إذ كان النص يقضى بأن يكون المؤجر هو الملتزم بتعويض ما يهلك من ماشية وأدوات زراعية لسبب لا يولد للمستأجر فيه . فإذا أخطر المؤجر بهذا الهلاك ، ولم يبادر إلى تنفيذ التزامه ، أو اقتضى اتفاق المستأجر معه تأخيراً يعوق السير المعتاد للاستغلال ، كان للمستأجر أن يعرض ما هلك ، ويكون ذلك على حساب المؤجر ، ويخصم المستأجر ما أنفقه من أول قسط مستحق من الأجرة . فحذفت هذه الفقرة في لجنة المراجعة اكتفاء بالقواعد العامة<sup>(٢)</sup> . وقد رأينا أن الأحكام التي تقضى بها القواعد العامة هي نفس الأحكام التي تضمنها النص المحذوف .

٧٤٧ - الوعاء المتعلق بصيانة المزرعة المؤجرة - نص قانوني : قدمنا ، عند الكلام في الإيجار بوجه عام ، أن المؤجر يلتزم بتجهيز المزرعة بالصيانة ، فيقوم بالترميمات الضرورية للانتفاع بالعين حتى يتمكن المستأجر من الانتفاع بها انتفاعاً كاملاً<sup>(٣)</sup> . والإصلاحات التي يجوز أن تتطلبها الأرض الزراعية إما أن تكون إصلاحات تأجيرية وهذه على المستأجر ، وإما أن تكون إصلاحات

(١) قرب المادة ٢/٥٦٨ ملغى .

(٢) مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٦٠٤ - ص ٦٠٥ - وانظر ما يلي فقرة ٧٥٤ في الماش .

(٣) انظر أيضاً فقرة ٢١٦ .

غير تأجيرية وهذه على المؤجر . وقد تكفلت المادة ٦١٤ مدني ببيان كل من النوعين . والذي يعنينا هنا هو الإصلاحات غير التأجيرية التي يلتزم بها المؤجر ، وقد أتت الفقرة الثانية من هذه المادة ( ٦١٤ مدني ) بأمثله منها ، إذ تنص على ما يأتي : « أما إقامة المباني والإصلاحات الكبرى للمباني القائمة وغيرها من ملحقات العين ، فيلتزم بها المؤجر ، ما لم يقض الاتفاق أو العرف بغير ذلك . وكذلك يكون الحكم في الإصلاحات اللازمة للآبار والترع ومجارى المياه والخزانات » (١) .

ويلاحظ أن الإصلاحات الواردة في النص تتميز عن الإصلاحات التأجيرية التي تقع على عاتق المستأجر بأنها إصلاحات كبيرة ، فإقامة المباني كالمخازن والزرائب وبيوت العمال والقلاحين ، والإصلاحات الكبيرة في هذه المباني وفي الخزانات ، والإصلاحات اللازمة لموارد المياه من آبار وترع ومجار ، كل هذه إما أعمال إنشائية وإما إصلاحات كبيرة . وقد ذكرها النص على سبيل التمثيل ، لا على سبيل الحصر . والأصل أن الاتفاق هو الذي يعين الإصلاحات التي يقوم

(١) تاريخ النص : ورد هذا النص في الفقرة الثانية من المادة ٨١٨ من المشروع التمهيدى على وجه يتفق مع ما استقر عليه في التفتين المدنى الجديد . وأقرته لجنة المراجعة مع تعديل لفظي طفيف ، فأصبح مطابقاً لما استقر عليه في التفتين المدنى الجديد ، وصار رقمه ٢/٦٤٢ في المشروع النهائي . ووافق عليه مجلس النواب تحت رقم ٢/٦٤٢ ، ثم مجلس الشيوخ تحت رقم ٢/٦١٤ ( مجموعة الأعمال التصديرية ٤ ص ٦١٠ - ص ٦١٢ ) .

ولا مقابل لهذا النص في التفتين المدنى القديم ، ولكن الحكم ليس إلا تطبيقاً لقواعد العامة . ويقابل النص في التفتينات المدنية العربية الأخرى :

التفتين المدنى السورى م ٢/٥٨١ ( مطابق ) .

التفتين المدنى الليبى م ٢/٦١٣ ( مطابق ) .

التفتين المدنى العراقى لا مقابل : ولكن النص ليس إلا تطبيقاً لقواعد العامة ، فيمكن الأخذ به في القانون العراقى .

تفتين الموجبات والنفود اللبنانى م ٢/٦٠٨ : أما أشغال البناء والإصلاحات الكبرى في الأبنية وغيرها من توابع المزرعة فتعود على المؤجر ، وكذلك إصلاح الآبار والأبنية والمجارى والأحواض . وفي حالة تأخر المؤجر تطبق أحكام المادة ٥٤٧ ( يجبر على التنفيذ ويمحور المستأجر أن يحصل على إذن من المحكمة في إجرائها على نفقته ) .  
( وأحكام التفتين اللبنانى تتفق مع أحكام التفتين المصرى ) .

بها المؤجر . فإذا لم يوجد اتفاق ، جئنا العرف الزراعى . فإن لم يوجد عرف ، سرى نص القانون المتقدم الذكر (١) .

وإذا أخل المؤجر بالتزامه من القيام بهذه الإصلاحات ، وجب تطبيق القواعد العامة . وهذه تجزئ ، كما تقول المادة ٥٦٨ ملى : « المستأجر أن يحصل على ترخيص من القضاء فى إجراء ذلك بنفسه وفى استيفاء ما أنفقه خصما من الأجرة ، وهذا دون إخلال بحقه فى طلب القسح أو إقصاء الأجرة . ويجوز للمستأجر دون حاجة إلى ترخيص من القضاء أن يقوم بإجراء الترميمات المستعجلة أو الترميمات البسيطة مما يلتزم به المؤجر ، سواء كان العيب موجوداً وقت بله الانتفاع أو طرأ بعد ذلك ، إذا لم يقم المؤجر بعد إعلانه بتنفيذ هذا الالتزام فى ميعاد مناسب ، على أن يستوفى المستأجر ما أنفقه خصما من الأجرة » . وقد سبق أن بسطنا هذه الأحكام تفصيلاً (٢) .

## ٢٤ - الأحكام المتعلقة بتعذر انتفاع المستأجر بالأرض المؤجرة

٧٤٨ - فروعه ثلاثة : قد يتعذر على المستأجر أن ينتفع بالعين المؤجرة ، ويكون هذا فى أحد فروض ثلاثة :

أولاً - يتعذر على المستأجر تهيئة الأرض للزراعة أو بنائها أو هلك البذر .  
ثانياً - ينتج المحصول ولكنه يهلك قبل حصاده .

ثالثاً - ينتج المحصول ويحصده ولكنه يهلك بعد حصاده .  
فهذه فروض ثلاثة نبجتها على التعاقب ، وفيها جميعاً لم يتمكن المستأجر من الانتفاع بالأرض المؤجرة مع أن المؤجر ملزم بتمكينه من ذلك .

## ٧٤٩ - الفرض الأول - تعذر تهيئة الأرض للزراعة أو بنائها

أو هلاك البذر - نص قانونى : تنص المادة ٦١٥ من القانون المدنى على ما يأتى :  
« وإذا منع المستأجر من تهيئة الأرض للزراعة أو من بنائها ، أو هلك البذر كله

(١) وفى إيجاز الحقائق تكون مصروفات التخيير والتسديد وتطهير الأشجار على المستأجر ،

حالم بوجود شرط بخلاف ذلك ( استنباط مخطط ٣ فبراير سنة ١٩٤٢ م ٥٤ ج ٨١ ) .

(٢) انظر أيضاً فقرة ٢١٩ - فقرة ٢٢٢ .



أو أكثره ، وكان ذلك بسبب قوة قاهرة ، يرث ذمة المستأجر من الأجرة كلها أو بعضها بحسب الأحوال . كل هذا ما لم يوجد اتفاق يقضى بغيره<sup>(١)</sup> .

والأصل في ذلك أن المستأجر يتعاقد مع المؤجر على التمكن من الانتفاع بالعين المؤجرة ، فإذا لم يتمكن من الانتفاع دون خطأ منه ، فإن العقد ينفسخ أو يفسخ ، حتى لو كان عدم تمكن المستأجر من الانتفاع لا يرجع إلى خطأ المؤجر ، بل يرجع إلى قوة قاهرة . والأجرة في عقد الإيجار تقابل المنفعة ، فما لم تستوف منفعته تسقط أجرته<sup>(٢)</sup> . وقد علمت تطبيقات كثيرة لهذا المبدأ ، في هلاك العين المؤجرة هلاكاً مادياً أو هلاكاً قانونياً ، وفي حاجتها إلى الترميم ، وفي التعرض للمستأجر في الانتفاع بالعين ،

(١) تاريخ النص : ورد هذا النص في المادة ٨١٩ من المشروع التمهيدي على وجه مطابق ما استقر عليه في التفتين المدني الجديد . ووافقت عليه لجنة المراجعة تحت رقم ٦٤٤ في المشروع النهائي . ووافق عليه مجلس النواب تحت رقم ٦٤٣ ، ثم مجلس الشيوخ تحت رقم ٦١٥ ( بمجموعة الأعمال التفسيرية ٤ ص ٦١٣ - ص ٦١٤ ) .

ويقابل النص في التفتين المدني القديم م ٢٩٣/٤٨٠ ، وكانت تجري على الوجه الآتي : « وإذا تمت الحادثة الجبرية المستأجر من تهيئة الأرض أو بطلها ، وأتلف ( اقرأ : أوتلف ) ما بطل فيها كله أو أكثره ، تكون الأجرة غير مستحقة أو واجباً تنقيصاً . وكل هذا إذا لم يوجد شرط بخلاف ذلك » . ( وأحكام التفتين المدني القديم تتفق مع أحكام التفتين المدني الجديد ) .

ويقابل في التفتينات المدنية العربية الأخرى :

التفتين المدني السوري م ٥٨٢ ( مطابق ) .

التفتين المدني الليبي م ٦١٤ ( مطابق ) .

التفتين المدني العراقي م ٨٠٠ : إذا غلب الماء على الأرض المؤجرة فاستجرت ولم يمكن زرعها ، أو انقطع الماء منها فلم يمكن زرعها ، ولم يكن المستأجر يد في ذلك ، فلا تجب الأجرة أصلاً والمستأجر فسخ الإجارة . وكذلك الحال إذا منع المستأجر من تهيئة الأرض لزراعة أو من بطلها .

( والتفتين العراقي يتفق في أحكامه مع التفتين المصري : انظر عباس حسن الصراف فقرة ١٠٧٠ - فقرة ١٠٧١ ) .

تفتين الموجبات والقرود البناني م ٦١٠ : إذا منع المستأجر من فلاحه أرضه أو زراعتها بسبب قوة قاهرة ، حق له أن يطالب بإسقاط بدل الإيجار منه أو باسترداد ما أخلقه . ( والتفتين البناني يتفق في أحكامه مع التفتين المصري ) .

(٢) استئناف غنطال ١٨ يناير سنة ١٨٩٤ م ٦ ص ١١٩ - ١٥ مارس سنة ١٨٩٤ م ٦ ص ١٩٠ - ٦ فبراير سنة ١٨٩٦ م ٨ ص ١٠٩ - ٣٠ مايو سنة ١٨٩٩ م ١١ ص ٢٥٥ - ٢٤ أبريل سنة ١٩٠٢ م ١٤ ص ٢٦٢ - الإيجار المؤلف فقرة ٣١٣ ص ٤٠٣ .

وفي انطوائها على عيوب خفية . وها نحن ، في صدد إيجار الأرض الزراعية ، أمام تطبيق آخر لهذا المبدأ . والمستأجر هنا قد منحه قوة القاهرة من زراعة الأرض ، أي من الانتفاع بها ، فسقطت عنه الأجرة كلها أو بعضها بحسب الأحوال . ويشترط في ذلك أن يكون الذي منع المستأجر من الزراعة قوة القاهرة . فلو كان المنع خطأ من المستأجر ، بقي مرتبطاً بعقد الإيجار <sup>(١)</sup> . أما إذا كان المنع خطأ من المؤجر ، فإن الأجرة تسقط من باب أولى ، وقد يرجع عليه المستأجر بالتربض إذا كان له محل . ومن أمثلة القوة القاهرة التي تمنع من الزرع الفيضان غير العادي ، فتضم المياه الأرض وتحول دون زراعتها ، أو كما تقول المادة ٨٠٠ من القانون المدني العراقي : « إذا غلب الماء على الأرض المؤجرة فاستبحرت ولم يمكن زرعها » . ومن أمثلتها أيضاً انخفاض منسوب النيل أو انقطاع وسائل الري ، فلا يتمكن المستأجر من ري الأرض <sup>(٢)</sup> . ومن أمثلتها كذلك استيلاء الإدارة على الأرض ، أو صدور قانون يمنع زراعة نوع المحصول الذي أوجرت الأرض لزراعتها <sup>(٣)</sup> ، أو نشوب حرب فيغير العدو على الأرض ويمنع من زراعتها ، أو حدوث زلزال يشق الأرض فيجعلها غير صالحة للزراعة أو يجعل الماء يضرها . أما إذا امتنع زراعة الأرض بسبب نشعها أو عيب في تربتها أو أعشاب ضارة فيها ، فإن هذا يعتبر عيباً خفياً في الأرض ويستوجب الفسخ على النحو الذي أسلفناه . ضمان العيوب الخفية <sup>(٤)</sup> .

(١) كذلك لا يضمن المؤجر حتى مع وجود القوة القاهرة إذا سبق ذلك خطأ من المستأجر ، كأن لم يتم بالأعمال اللازمة لدفع الفيضان عن الأرض مع التزامه بالقيام بهذه الأعمال ، كما لا يضمن المؤجر بداية إذا كانت الحادثة القهرية متوقعة المحصول وقت التعاقد (بودري وقال ١ ققرة ٢٨٢ - جيوار ٢ ققرة ٥٨٢ - ديفرچيه ٢ ققرة ١٩١ - الإيجار المؤلف ققرة ٣١٣ ص ٤٠١ هامش ١) .

(٢) وقد قضت محكمة الاستئناف الوطنية بأنه إذا ثبت أن الألمان المؤجرة حرمت طرق الري التي كانت تستعملها في وقت الإيجار ، وجب تخفيض قيمة الأجرة إلى الحد اللائق (استئناف وطني ٢٢ مايو سنة ١٩٢٢ الهامة ٤ رقم ٣٤٩ ص ٤٥٣) .

(٣) وقد قضت محكمة استئناف مصر بأنه إذا استأجر شخص أرضاً على أن يزرع نصفها قطعاً ، ثم صدر قانون يمنع زراعة ما يزيد على ثلث التزام قطعاً ، وجب تخفيض الإيجار بنسبة الجزء الذي ضاع على المستأجر الانتفاع بزراعتها قطعاً (استئناف مصر ٢٦ يونيو سنة ١٩٢٩ الهامة ١٠ رقم ٢٥ ص ٧٢ - ٧ مايو سنة ١٩٣١ الجمعية الرسمية ٣٣ رقم ٤١ ص ٧٤) .

(٤) (ديفرچيه ٢ ققرة ١٨٧ - جيوار ٢ ققرة ٥٦٥ - ترولون ٢ ققرة ٧١٣ - بودري وقال ١ ققرة ٣٨١ - الإيجار المؤلف ققرة ٣١٣ ص ٤٠٢ هامش ٢) .

ويشترط أيضاً أن تكون القوة القاهرة قد منعت المستأجر من تهيئة الأرض للزراعة أو من بنرها ، أو إذا كان قد بنرها تكون القوة القاهرة قد تسببت في هلاك البئر أو بعضه بحيث يزيد ما يهلك منه على النصف <sup>(١)</sup> .

فإذا توافر هذان الشرطان <sup>(٢)</sup> ، سقطت الأجرة عن المستأجر كلها أو بعضها .  
والسبيل إلى سقوط الأجرة كلها هو انقضاء العقد إذا منعت القوة القاهرة المستأجر من زراعة الأرض بناتاً ، أو هلك البئر كله ولم يتمكن المستأجر من زراعة الأرض ببئر جديد . أما إذا منع المستأجر من تهيئة بعض الأرض للزراعة ، أو تعطلت زراعة الأرض بعض الوقت ، أو هلك أكثر من نصف البئر دون أن يهلك كله <sup>(٣)</sup> ، كان المستأجر بالخيار بين فسخ العقد إذا أثبت أنه لم يكن ليعتاد لو أنه علم بهذا المصير ، أو استبقاء العقد مع إنقاص الأجرة بمقدار يتناسب مع حرمانه من الانتفاع بالأرض . ولا يرجع المستأجر بتعويض على المؤجر في أى حال ، لأن المفروض أن الحادثة الجبرية لم تكن بفعل المؤجر <sup>(٤)</sup> .

هذا والأحكام المتعلقة بالذكر ليست من النظام العام ، فيجوز الاتفاق على ما يخالفها . ومن ثم يجوز للمؤجر أن يشترط على المستأجر أن يتحمل تبعه القوة القاهرة ، فلا تسقط عنه الأجرة حتى لو منعت القوة القاهرة من تهيئة الأرض للزراعة أو هلك البئر بعضه أو كله <sup>(٥)</sup> . كما يجوز للمؤجر أن يشترط أنه غير

(١) فإذا كانت الحادثة القاهرة لم تمنع المستأجر من زراعة الأرض بل انحصرت على جعل الزراعة أكثر مؤونة ومشقة ، أو لم تطف أكثر من نصف البئر ، فإن المستأجر لا يرجع بشئ على المؤجر (استئناف مخطط ٢٤ أبريل سنة ١٩٠٢ م ١٤ ص ٢٦٦ - الإيجار المؤلف فقرة ٣١٣ ص ٤٠١) .

(٢) والمستأجر هو الذي يقع عليه عبء إثبات توافر الشرطين ، وله أن يثبت ذلك بجميع الطرق إذ هو يثبت وقائع مادية .

(٣) أما إذا هلك أكثر من نصف البئر في بعض الأرض دون أن يصل ذلك إلى أكثر من نصف البئر في المجموع ، فإنه لا يجوز إنقاص الأجرة (استئناف مخطط ٣١ مارس سنة ١٩٣١ م ٤٣ ص ٣١٣) .

(٤) استئناف مخطط ٦ فبراير سنة ١٨٩٦ م ٨ ص ١٠٥ - الإيجار المؤلف فقرة ٣١٣ ص ٤٠٣ .

(٥) وكان القضاء المصري ، في عهد التقنين المذق القديم ، يفرق بين الحوادث الجبرية التي كان يمكن توقعها كانهقاص التيل وقيضاته ، والحوادث الجبرية التي لا يمكن توقعها كزوال شق الأرض وجعلها غير صالحة للزراعة أو حرب مدبرة . فإذا اشترط المؤجر عدم مسئوليته ، =

انصرف الشرط إلى عدم المسؤولية عن الحوادث الجبرية المتوقعة وحدها، ويبقى مسئولاً عن الحوادث الجبرية غير المتوقعة إلا إذا اشترط أيضاً عدم مسئولية عنها . وقد قضت محكمة الاستئناف الوطنية بأن الشرط الذي يتعهد المستأجر بموجبه بدفع الأجرة بأكملها ولو منته حوادث قهريّة من زرع الأرض المؤجرة لا يسرى إلا على الحوادث القهريّة التي كان من الممكن عقلاً للمتعاقدين وقت العقد توقع حصولها ، وأن المرسوم الصادر في ٢٢ سبتمبر سنة ١٩١٤ الذي قيد زراعة القطن ببعض القيود يمد حادثاً قهرياً غير متوقع المحصول ، فهو يميز للمستأجر أن يطلب إنقاص الأجرة بمقدار الفرق بين ثمن القطن و ثمن المحصولات الأخرى التي زرعها بدلا منه بعد خصم مصاريف الزراعة ( استئناف وطني ١٦ أبريل سنة ١٩١٨ المجموعة الرسمية ١٩ رقم ١٠١ ص ١٤٥ ) . وقضت محكمة سبالوط بأن تخلف التراق من الحوادث القهريّة المتأخرة والتي كان من الممكن عقلاً للمتعاقدين وقت العقد توقع حصولها ، فالشارطة التي تجعل المستأجر ملزماً بالإيجار إذا لم ينتفع بقوة القاهرة ينطبق في حالة التراق ( سبالوط ٣١ يناير سنة ١٩٢٦ المأماة ٧ رقم ١٧٤ ص ٢٤٦ ) . وانظر أيضاً استئناف مخطط ١٢ يناير سنة ١٩١٦ م ٢٨ ص ٢٨٠ - ٢١ يونيو سنة ١٩١٦ م ٢٨ ص ٤٤٠ ) . فإذا اشترط المؤجر عدم إلزامه بشئ إذا تلف الزرع لأي سبب كان ، أو لأي سبب مستظر أو غير مستظر ، كان له أن يستوفى الأجرة كلها ولو كانت الحادثة القهريّة لا يمكن توقعها . وقد قضت محكمة الاستئناف الوطنية بأنه إذا اشترط في عقد الإيجار عدم إلزام المؤجر بشئ عند حصول أي تلف في المحصول أو لأي سبب كان ، وكان المؤجر بعد ذلك قد خصم شيئاً من قيمة الأجرة في مقابل عدم انتفاع المستأجر ، فإن هذا الخصم لا يمكن أن يمد من المؤجر إلا من قبيل التماسل والتنازع ، ولا يترتب عليه إلزامه بأكثر مما خصمه ، لأن شروط المتعاقدين لا تلزمه بتصويص الخلف مهما كانت الأسباب ( استئناف وطني ١٠ أبريل سنة ١٩١١ الحقوق ٢٧ ص ٥٢ ) . وقضت محكمة جرجا بأنه في إيجار الأراضي الزراعية متى نص في العقد على أنه لا مسؤولية على المؤجر مطلقاً وأن ليس للمستأجر أن يطالب بتصويص ما إذا لم ينتفع بكل الألبان المؤجرة أو بعضها لسبب ما من الأسباب مستظراً كان أو غير مستظر ، فلا وجه للمستأجر في أن يطالب بتنقيص الإيجار لعدم انتفاعه بجزء من الألبان بسبب انهيار الرمل عليها ( جرجا ٧ مارس سنة ١٩٠٢ المجموعة الرسمية ٥ رقم ٦٨ ص ١٣٠ ) . وقضت المحكمة نفسها بأن المستأجر الذي يلزم نفسه بدفع الإيجار ولو لم ينتفع من العين المؤجرة لأسباب قهريّة غير مستظرة يلزم بتسدها هذا ، لأنه يعتبر في مقابل هذا التسدد حاصلًا على فوائد أزمزايًا ربما لم يكن قد حصل عليها لولا ( جرجا ٣ ديسمبر سنة ١٩٠٣ الحقوق ١٩ ص ٢٢٩ ) . وانظر في كل ذلك الإيجار المؤلف منقرة ٣١٣ ص ٤٠١ - ص ٤٠٢ .

ولكن محكمة النقض لم تأخذ بهذه التفرقة ، إذ قضت بأنه متى كان المضاد من الحكم أن المستأجر أسس طلب التصويص على أن السبل أثلف زراعتها ، وكانت المادة ٣٩٣ من قانون الملق ( القديم ) لا تفرق بين ما يكون من الحوادث الجبرية حرقاً وقت التعاقد وبين غيره ، فإن هذا الحكم لا يكون قد أخطأ في رفضه طلب التصويص اعتباراً بأن السبل هو من الحوادث الجبرية التي لا يجوز بسببها الرجوع على المؤجر عملاً بقصد الإيجار الذي ينص على أن المؤجر غير ملزم بتصويص عما يقع من موارض ظاهرة أو صادرة عن قوة جبرية ينتج عنها عدم انتفاع المستأجر بكل الألبان أو بعضها ( نقض ملغى ٦ يناير سنة ١٩٢٩ مجموعة عمر ٥ رقم ٢٦٢ ص ٦٩٥ ) .

ملزم بحلب المياه اللازمة لرى الأرض، وغير مسئول عن تعطيل آلات الري<sup>(١)</sup>.  
 كذلك يجوز للمستأجر أن يشترط على المؤجر أن يكون له حق الرجوع عليه ،  
 حتى لو لم تكن الحادثة الجبرية من شأنها أن تنه من الزراعة ، بل تجعل ذلك  
 أكثر موثنة عليه ، أو حتى لو كانت الحادثة الجبرية لم تتلف أكثر من نصف  
 البذر<sup>(٢)</sup>.

### ٧٥٠ - الفرض الثاني - هلاك المحصول قبل حصاده - نص قانوني :

تنص المادة ٦١٦ من القانون المدني على ما يأتي :

١ - إذا بذر المستأجر الأرض ثم هلك الزرع كله قبل حصاده بسبب قوة  
 قاهرة ، جاز للمستأجر أن يطلب إسقاط الأجرة .

٢ - أما إذا لم يهلك إلا بعض الزرع ولكن ترتب على الهلاك نقص كبير  
 في ريع الأرض ، كان للمستأجر أن يطلب إنقاص الأجرة .

٣ - وليس للمستأجر أن يطلب إسقاط الأجرة أو إنقاصها إذا كان قد  
 عوض عما أصابه من ضرر بما عاد عليه من أرباح في مدة الإجارة كلها ، أو بما  
 حصل عليه من طريق التأمين ، أو من أى طريق آخر<sup>(٣)</sup>.

(١) نقض مدني ٢٨ فبراير سنة ١٩٥٢ مجموعة أحكام للنقض ٣ رقم ٩٠ ص ٥٢٣ .

(٢) الإيجار المؤلف فقرة ٣١٣ ص ٤٠٢ .

(٣) تاريخ النص : ورد هذا النص في المادة ٨٢٠ من المشروع التمهيدي ملوجه

مطابق لما استقر عليه في التفتين المدني الجديد ، فيما عدا أن الفقرة الثالثة في المشروع كانت  
 تجرى على الوجه الآتي : « ولكن ليس للمستأجر أن يطلب إسقاط الأجرة أو إنقاصها إذا كان  
 قد عوض عما أصابه من الضرر عن طريق التأمين أو عن أى طريق آخر » . وفي لجنة المراجعة  
 عدلت الفقرة الثالثة بأن أضيف إليها حكم يقضى بحساب الأرباح التي تعود على المستأجر من مدة  
 الإيجار كلها من التعويض . فأصبح نص الفقرة الثالثة مطابقاً هو أيضاً لما استقر عليه في التفتين  
 المدني الجديد ، وصار رقم المادة ٦٤٥ في المشروع النهائي . ووافق عليها مجلس النواب تحت  
 رقم ٦٤٤ . وفي لجنة مجلس الشيوخ تليت المادة « ووافقت عليها اللجنة لعللة حكمها ، مع  
 إيضاح أنه إذا كانت الأرض الزراعية مرسخة عادة للفيضان فلا يستحق المستأجر أى تعويض  
 وليس له حق في إنقاص الأجرة » . وصار رقم المادة ٦١٦ . ووافق عليها مجلس الشيوخ  
 ( مجموعة الأعمال التفسيرية ٤ ص ٦١٤ - ص ٦١٥ وص ٦١٨ - ص ٦١٩ ) .

ويقابل النص في التفتين المدني القديم ٤٧٩/٢٩٢ ، وكانت تجرى على الوجه الآتي :  
 « في مواد إيجار الأرض الزراعية لا يجوز للمستأجر أن يطلب من المؤجر تقصيص الأجرة  
 إذا هلكت الزراعة بحادثة جبرية » . انظر نقض مدني ٦ يناير سنة ١٩٤٩ مجموعة أحكام -

— القرض ٥ رقم ٣٦٢ ص ٦٩٥ — وكان هذا الحكم في التفتين المدنى القديم عللا للاقتضاء . وقد كتبنا  
 عنه ما يأتى : « وحل ذلك إذا كان المحصول قلنا مثلا ، وأصابته آفة فألفتته كله أو بعضه ، فليس  
 المستأجر أن يرجع بشئ على المؤجر ، وهو الذى يتحمل الحسارة وحده . ويلاحظ أنه لا فرق  
 بين ما إذا حلك لزراع بعد أن نضج أو قبل أن ينضج ، لأن النص علم يشمل الحالتين . فلو أن  
 التفتن قبل أن ينضج أصابه هودة الورق فألفتته ، لم يكن للمستأجر حق الرجوع بشئ على المؤجر ،  
 وليس له ذلك إلا إذا لم يستطع تهيئة الأرض لزراعة ، أو إذا ألفت البذر نفسه لا الزرع . هذا  
 ولا شك في أن حكم القانون المصرى في هذه المسألة قاس على المستأجر ، فهو يحصل كل الحسارة  
 من وراء حادثة قهرية منته من استغلال العين المؤجرة ، وكان من الواجب أن يطبق مبدأ أن  
 الأجرة في عقد الإيجار تقابل المنفعة ، فإذا لم يستطع المستأجر استيفاء المنفعة فليس عليه دفع  
 الأجرة . ولعل الذى جعل المشرع المصرى يميز بين حالة تلف البذر وحالة تلف المحصول ،  
 فهو يوجب القضاء فى الأولى ولا يوجب فى الثانية ، أنه اعتبر أن الاقتضاء بالأرض الزراعية يكون  
 قد تم بنيات المحصول ، ولو لم يتمكن المستأجر من الحصد ، لأن الأرض تكون قد أنتجت  
 على كل حال . أما إذا تلف البذر أو لم يتمكن المستأجر من تهيئة الأرض لزراعة ، فظاهر  
 أن الأرض لم تنتج شيئا وأن استيفاء المنفعة لم يتم . ولكن الأخذ على هذا التمييز أنه ليس فى الواقع  
 تمييزاً بين استيفاء المستأجر للمنفعة وعدم استيفائه لها ، وإنما هو تمييز بين إنتاج الأرض  
 وعدم إنتاجها ، وهذا شئ آخر . فإنه إذا كان صحيحاً أن الأرض إذا لم تنتج فالمستأجر لا يستطيع  
 استيفاء المنفعة ، فليس يصحح أن الأرض إذا أنتجت استوفى المستأجر المنفعة حتماً « الإيجار  
 للمؤلف فقرة ٢١٤ ) .

وقد جاء فى المذكرة الإيضاحية لمشروع التمهيدى للتفتين المدنى الجديد فى هذا الصدد :  
 « وفى التفتين الحال ( القديم ) يوجد نصان ( م ٤٧٩/٢٩٢ — ٤٨٠/٢٩٣ ) يقضيان بأنه إذا  
 تضرر على المستأجر تهيئة الأرض لزراعة ، أو زرعها ولكن تلف البذر قبل أن ينتج ، فالمؤجر  
 هو الذى سيتحمل تبعه ذلك . أما إذا أنتج الزرع ، سواء حصد أو لم يحصد ، ثم حلك بقوة  
 قاهرة ، فالمستأجر هو الذى يتحمل تبعه . فالعبرة إذن فى التفتين الحال ( القديم ) بأن ينتج  
 المحصول ، ومن أنتج اعتبر المستأجر مستوفياً لمنفعة الأرض ويكون هلاك المحصول عليه .  
 ولا يخفى ما فى هذا الحكم من عتق على المستأجر ، فهو لا يمينه أن ينتج المحصول إذا كان يهلك  
 بعد ذلك بفقر إهمال منه قبل أن يحصده . لذلك أدخل المشروع تعديلا فى هذه الأحكام ،  
 وجعل العبرة بحصد المحصول . فقبل الحصد إذا امتنع على المستأجر أن ينتفع بالأرض ، سواء  
 كان ذلك لأنه لم يتمكن من تهيئة الأرض لزراعة ، أو هياها ولكنه لم يتمكن من بذرها ،  
 أو بذرها ولكن البذر لم ينتج فلهلاكه كله أو أكثره ، أو أنتج البذر ولكن الزرع حلك كله أو  
 بعضه قبل الحصاد ، جاز للمستأجر أن يطلب إسقاط الأجرة كلها أو بعضها بنسبة ما حرم  
 من الاقتضاء . ويلاحظ أن ما تقدم من الأحكام إنما هو تطبيق خاص فى إيجار الأراضى الزراعية  
 لمبدأ « الإيجار المرحق » ، وهو مأخوذ من الشريعة الإسلامية : انظر م ٦٧٥ من مرشد الحيوان  
 ( مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٦١٧ — ص ٦١٨ ) .

هذا وتدرى أحكام التفتين الجديد على عقد الإيجار التى أبرمت منذ ١٥ أكتوبر سنة ١٩٤٩ ،  
 أما عقود الإيجار التى أبرمت قبل ذلك . ولو امتدت إلى ما بعد هذا التاريخ ، فصرى عليها أحكام  
 التفتين القديم .

وق هنا القرض نرى أن المستأجر تمكن من تهيئة الأرض للزراعة وبذورها  
ونجح المحصول ، ولكن قيل أن يحصله هلك بقوة قاهرة . فالأرض هنا قد  
أنتجت ، بينما هي في القرض السابق لم تنتج . ولكن إنتاج الأرض شيء واستيفاء  
منفعتها شيء آخر ، والمستأجر لا يستوفى منفعة الأرض بمجرد إنتاجها محصولا ،

— ويقابل نص التنتين الملقى الجديد في التنتينات المدنية العربية الأخرى :

التنتين الملقى السوري م ٨٣ ( مطابق ) .

التنتين الملقى الليبي م ٦١٥ : ١ - إذا بذر المستأجر الأرض وهلك المحصول كله أو قسم  
كثير منه لحادث طارئ أو قوة قاهرة ، جاز له أن يحصل على تخفيض مقبول من قيمة الأجرة .  
٢ - وليس للمستأجر أن يطلب إنقاص الأجرة إذا كان قد عوض عما أصابه من ضرر بما عاد  
عليه من أرباح في مدة الإجارة كلها أو بما حصل عليه من طريق التأمين أو من أى طريق آخر .  
( ويختلف التنتين الليبي عن التنتين المصري في أن الأول لا يميز إسقاط الأجرة كلها في أية  
حال ، فسق لو هلك المحصول كله لم يكن للمستأجر إلا أن يطلب تخفيضاً مقبولا للأجرة ) .  
التنتين الملقى العراقي م ٨٠١ : ١ - إذا زرع المستأجر الأرض المؤجرة فأصاب الزرع  
قبل حصاده آفة فهلك ، وجب عليه من الأجرة حصة ما مضى من المدة قبل هلاك الزرع ، وسقط  
حصة ما بقى من المدة بعد هلاكه ، إلا إذا كان متسكناً من زراعة مثل الأول أو دونه في الضرر  
لفسب حصة ما بقى من المدة أيضاً . ٢ - ولا سبيل لإسقاط الأجرة أو بعضها إذا كان المستأجر  
قد نال تعويضاً عن ضرره من شركة ضمان أو من جهة أخرى .

م ٢/٨٠٢ : ولا يجوز للمستأجر أيضاً أن يطلب إسقاط الأجرة إذا كان سبب الضرر متوقفاً  
وقت إنشاء العقد . ( ويختلف أحكام التنتين العراقي من أحكام التنتين المصري في أن التنتين  
العراقي يمكن إسقاط الأجرة من المدة التي تل هلاك المحصول ، بل حتى هذه الأجرة لا تسقط  
إذا استلحق المستأجر الزراعة أو نال تعويضاً من جهة أخرى أو كان سبب الضرر متوقفاً وقت  
إنشاء العقد : انظر عباس حسن المصروفات ١٠٧٢ - فقرة ١٠٧٥ ) .

تنتين الموجبات والقود البتاني م ٦١١ : يجوز للمستأجر أن يطلب إسقاط بدل الإيجار  
حتى لو باسترخاده إذا هلك محصوله تماماً بعد الزرع بقوة قاهرة لا تنزى إلى خطأ من . وإذا هلك  
جزء من المحصول ، فلا محل لتخفيض البذل أو لورده على نسبة هذا الجزء إلا إذا تجاوز النصف .  
ولا سبيل لإسقاط البذل أو تخفيضه إذا كان المستأجر قد نال من محدث الضرر أو من شركة ضمان  
تعويضاً عن الضرر الذي أصابه .

م ٢/٦١٢ : ولا يجوز للمستأجر أيضاً أن يطلب إسقاط بدل الإيجار إذا كان سبب الضرر  
موجوداً ومسروقاً وقت إنشاء العقد . ( ويختلف التنتين البتاني عن التنتين المصري في أن الأول  
اشتراط هلاك أكثر من نصف المحصول ناقلاً ذلك عن التنتين الفرنسي ، وفي أنه خلافاً للتنتين  
الفرنسي لم يمنع إسقاط الأجرة إذا عوض المستأجر بما عاد عليه من أرباح في مدة الإجارة كلها ) .  
ويقابل النص في التنتين الملقى الفرنسي م ١٧٦٩ - ١٧٧٠ ، وعن هذين النصين ومن نص

المادة ٢٨٧ من تنتين الالتزامات السويسري ، أخذ نص التنتين الملقى المصري الجديد





منه ، وأسراب الجراد تأكل المحصول كله أو بعضه ، والحريق يشتمل فيأكل على الزراعة أو على جزء منها ، والصاعقة تنزل من السماء فتسبب الحريق . هذه كلها وغيرها (١) حوادث قهرية قد تكون هي السبب في هلاك المحصول . ويشترط كذلك ، كما قلنا ، أن يكون المحصول قائماً في الأرض لم يحصد (٢) . ويشترط أخيراً أن يكون المحصول قد هلك كله ، أو هلك جزء كبير منه ترتب على هلاكه نقص كبير في ريع الأرض (٣) . فالعبرة في هذا الشرط الأخير بنقص ريع الأرض لا بنقص كمية المحصول . فقد يكون المستأجر استأجر أرضاً زرع جزءاً منها فأكهة أو زهوراً وزرع الجزء الآخر محصولاً عادياً . ففي هذه الحالة قد لا يكون هلاك كل المحصول العادي من شأنه أن ينقص ريع الأرض نقصاً كبيراً ، وقد يكون هلاك نصف الأكهة أو الزهور أو هلاك ثلثها من شأنه أن يصيب ريع الأرض بالنقص الكبير (٤) . ويحمل المستأجر عبء إثبات توافر هذه

— لأنه كالنفيضان العادي معروف وقت عقد الإيجار ، وقد حسب المصادقان حياجه وقت التعاقد . وقد قضت محكمة النقض بأن حق المستأجر في طلب إنقاص الأجرة وفقاً لنص الفقرة الثانية من المادة ٦١٦ مشروط بشرطين ، الأول منها أن يكون هلاك المحصول بسبب قوة قاهرة ، والاخر ألا يكون قد اشترط في العقد عدم مسئولية المؤجر عن الهلاك لهذا السبب . وإذن لم يكن الحكم المطعون فيه قد أقام قضاؤه على أن إصابة الزرع بدودة القطن لا يعتبر قوة قاهرة ، لأنه يشترط في القوة القاهرة أن تكون غير متوقعة — وهو قول صحيح في القانون — وكان لا نزاع في أن عقد الإيجار تضمن اتفاقاً بين الطرفين على عدم مسئولية المؤجر عما يصيب المحصول من تلف بسبب القوة القاهرة ، فإن التمس عليه خطأ في تطبيق القانون يكون غير قائم على أساس (نقص ملف ١٣ نوفمبر سنة ١٩٥٨ مجموعة أحكام النقض ٩ رقم ٨٩ ص ٦٨٩) .

(١) وقد قضى بأن الحراوة الشديدة غير المتوقعة تعتبر حادثاً استثنائياً عاماً يميز نقص الأجرة تطبيقاً لمادة ٦١٦ ملف وتطبيقاً أيضاً لنظرية الظروف الطارئة (م ٢/١٤٧٧ ملف) (أسيوط الكلية ١٧ فبراير سنة ١٩٥٣ الحامدة ٢٢ رقم ٧١٢ ص ١٥٩٨) .

(٢) سواء تضحج أولم ينتج ، مادام قد ثبت (ديفرجييه ٢ فقرة ١٨٢ - جيوار ٢ فقرة ٥١٦ - بودوي وقال ١ فقرة ٢٨٥) .

(٣) والمراد بهلاك المحصول أن يهلك هلاكاً مادياً ، فلا رجوع للمستأجر إذا لم يكن الهلاك مادياً حتى لو كان المحصول غير صالح وكان عدم صلاحته راجعاً إلى عدم صلاحية الأرض نفسها أو إلى عدم صلاحية البذر (جيوار ٢ فقرة ٥٩٥ - بودوي وقال ١ فقرة ٣٩٠ - كولان وكاليجان وصي لاموراندوير ٢ فقرة ١٠٦٣) . وقد تقدم أن عدم جودة تربة الأرض لا يعد حادثاً قهرياً بل حياً في الأرض المؤجرة (انظر آتفاً فقرة ٧٤٩) .

(٤) وفي التفتين المدني الفرنسي يجب أن يهلك نصف المحصول على الأقل (م ١٧٦٩ - ١٧٧٠ ملف فرنسي)، والعبرة بالكمية لا بالقيمة . والرأي الراجح أن ينسب في الكمية بالمقدار —

الشروط الثلاثة ، وله أن يثبت ذلك بجميع الطرق لأنه إنما يثبت وقائع مادية . وإثبات هلاك المحصول وهو لا يزال قائماً في الأرض متيسر ، كما أن إثبات سبب الهلاك ليس بالصعب ، وخير طريق لذلك هو المعاينة . فإذا لم يتفق المؤجر مع المستأجر على النتائج التي تستخلص من المعاينة ، جاز للمستأجر أن يرفع دعوى أمام القضاء المستعجل لإثبات حالة الزرع <sup>(١)</sup> .

ومنى توافرت الشروط المتكلم ذكرها ، وجب التمييز من فرضين : (القرض الأول) أن يكون المحصول كله قد هلك . وفي هذا القرض يجوز للمستأجر طلب فسخ الإيجار ، وتسقط عنه الأجرة كلها ، ولا يدفعها إذا لم تكن قد دفعت ويستردّها إذا كان قد دفعها . وليس له أن يطالب بتعويض ، لأن هلاك المحصول لم يكن بخطأ المؤجر . (والقرض الثاني) أن يكون جزء من المحصول قد هلك . وهنا يجب التفريق بين الحالتين . الحالة الأولى أن يكون قد ترتب على هلاك هذا الجزء نقص كبير في ريع الأرض ، النصف أو أكثر أو أقل . ويترك ذلك لتقدير المحكمة ، فلا تتقيد برقم محدد كما تتقيد في التقنين الفرنسي حيث تقضى نصوصه بأن يهلك نصف المحصول على الأقل في الكمية لافي القيمة . وفي هذه الحالة يجوز للمستأجر أن يطلب إنقاص الأجرة بما يتناسب مع ما نقص من ريع الأرض ، وليس له أن يطلب تعويضاً فوق ذلك لأن المحصول لم يهلك بخطأ المؤجر كما قلنا . والحالة الثانية ألا يكون قد ترتب على هلاك الجزء الذي هلك من المحصول نقص كبير في ريع الأرض . وفي هذه الحالة لا يحق للمستأجر أن يرجع بشيء على المؤجر ، لا بفسخ الإيجار ولا بإنقاص الأجرة . على أنه يتمتع على المستأجر أن يطلب فسخ الإيجار وإسقاط الأجرة في القرض الأول ، أو أن يطلب إنقاص الأجرة في الحالة الأولى من القرض الثاني ، إذا تحقق أحد أمرين :

= المتباد التي تنتجها الأرض ، فلو أن الأرض أنتجت محصولاً أكثر من المتباد وهلك فصله وبقى النصف الآخر وهو أكثر من نصف المحصول المتباد ، فلا يرجع للمستأجر ( ديلرجيه ١ )  
 فقرة ١٥٤ و فقرة ١٨٤ - لوران ٢٥٠ فقرة ٤٥٦ - جيوار ٢ فقرة ٥٦٧ - بيدان ١١ فقرة ٦٠٣ -  
 أنسيكلويدى دالوز ٣ لفظ (Loage-Baux ruraux) فقرة ٥٤٦ - مكس هذا بودرى  
 وقال ١ فقرة ٣٨٩ - أوبرى وروولسان ٥ فقرة ٣٧١ ص ٣٣٣ - بلانول وروبير ١٠  
 فقرة ٦٤٥ .

(١) بودرى وقال ١ فقرة ٤١٧ .

أولاً - إذا كان قد هوفض مما أصابه من ضرر بما عاد عليه من أرباح في حدة الإجارة كلها . ونفرض لتوضيح ذلك أن الإيجار مدته ثلاث سنوات . في السنة الأولى منها زاد ريع الأرض عن معدله فكان ١٨٠ ٪ من هذا المعدل . وفي السنة الثانية نزل ريع الأرض بسبب حادثة قهرية إلى ٦٠ ٪ من معدله . ففي هذه الحالة لا يرجع المستأجر بشيء على المؤجر لأن الخسارة التي أصابته في السنة الثانية عوضها الكسب الذي جناه في السنة الأولى ، بل إن هذا الكسب أربى على الخسارة بمقدار ٤٠ ٪ من المعدل . فيجب إذن على المستأجر أن يدفع إيجار السنة الثانية كاملاً دون أن يستنزل منه شيئاً . وإذا فرضنا أن ريع الأرض نزل أيضاً في السنة الثالثة بسبب حادثة قهرية إلى ٦٠ ٪ من معدله ، فإن كسب السنة الأولى وقد أربى على خسارة السنة الثانية بمقدار ٤٠ ٪ كما قلنا يعرض خسارة السنة الثالثة . ومن ثم يجب على المستأجر أن يدفع إيجار السنة الثالثة كاملاً كما دفع إيجار السنة الثانية . أما إذا كان الريع في السنة الثالثة نزل عن معدله أكثر من ذلك فكان ٣٠ ٪ من هذا المعدل مثلاً ، فإن فاقص كسب السنة الأولى وهو ٤٠ ٪ لا يعرض من خسارة السنة الثالثة وهي ٧٠ ٪ إلا بمقداره . وما يبقى من الخسارة وهو ٣٠ ٪ يقتضى إقراض الأجرة بهذه النسبة فلا يدفع المستأجر من أجرة السنة الثالثة إلا ٧٠ ٪ . وإذا فرضنا في هذا المثل ذاته أن النقص في ريع الأرض بسبب الحادثة القهرية أصاب المستأجر في السنة الأولى ، فكان ريع هذه السنة ٦٠ ٪ من معدله ، فإن المستأجر في هذه الحالة لا يحق له الرجوع على المؤجر بسبب هذه الخسارة إلا إذا تبين أنه لم يعرض عنها في السنتين التاليتين . ومن ثم يجب عليه دفع الأجرة كاملة في السنة الأولى ويترتب إلى السنتين التاليتين ، فإن زاد الريع في إحدهما أو فيهما معاً عن معدله بما يعرض خسارة السنة الأولى ، كان التزامه بدفع كامل أجرة السنة الأولى نهائياً ولا يسترد شيئاً مما دفعه من هذه الأجرة . أما إذا لم يعرض ريع السنتين التاليتين خسارة السنة الأولى ، فإن الباقي من الخسارة دون تعويض يقتضى أن يستنزل من أجرة السنة الأولى بنسبته . فإذا كان ريع السنتين التاليتين ١٥ ٪ من معدل الريع مثلاً ، كان صافي خسارة المستأجر في السنة الأولى ٢٥ ٪ واسترد من المؤجر ٢٥ ٪ من أجرة السنة الأولى الذي سبق أن دفعه . أما إذا كانت السنتان التاليتان لم يحققا ربحاً أو كان الريع

في إحداهما أو في كليهما أقل من المعدل بما لا يتبرقعصاً كبيراً (١٠٪ مثلاً)، فإن المستأجر لا يكون قد عوض شيئاً عن خسارة السنة الأولى وهي ٤٠٪، فيسترد من المؤجر ٤٠٪ من أجرة السنة الأولى. ونرى مما تقدم أن المستأجر إذا أصابته الخسارة في أول سنة أو في السنين الأولى، وجب عليه مع ذلك أن يدفع الأجرة كاملة ويترتب إلى السنوات الباقية من الإيجار. وقد أجاز التصنيح المدني الفرنسي (م ١٧٦٩)<sup>(١)</sup>، علاجاً لهذه الحالة، أن يحصل المستأجر من القاضى على إذن في أن يوقف مؤقتاً دفع جزء من الأجرة في مقابل الخسارة، على أن يدفعه بعد ذلك أو يعنى منه نهائياً تبعاً لما يصل إليه في السنوات الباقية. ولا ترى ما يمنع من اتباع هذا الحل في مصر، أو في القليل يجوز للمستأجر أن يستصدر أمراً بحجز تحفظي تحت يده على الأجرة المستحقة بمقدار نسبة الخسارة فإن هذه النسبة من الخسارة دين في ذمة المؤجر ملحق على شرط واقف فيجوز توقيع الحجز التحفظي من أجله<sup>(٢)</sup>. ويبقى بعد ذلك أن نلاحظ أن السنوات التي يترتب فيها المستأجر حتى يتبين ما إذا كان قد عوض عن خسارته هي السنوات الفعلية التي بقى فيها عقد الإيجار قائماً، حتى لو فسخ الإيجار قبل انقضاء مدته الأصلية ولو بخطأ من المستأجر<sup>(٣)</sup>، أو امتد الإيجار بعد انقضاء مدته الأصلية بحكم القانون.

ثانياً - إذا كان قد عوض عما أصابه من ضرر بما حصل عليه من طريق التأمين أو من أى طريق آخر: فقد لا ينتظر المستأجر حتى يعرض عن خسارته في السنوات الباقية من الإيجار، إذ يكون قد عوض عن هذه الخسارة من طريق آخر، فلا يرجع على المؤجر بشيء ويجب عليه أن يدفع له الأجرة

(١) تنص المادة ١٧٦٩ مدني فرنسي على أنه إذا كان الإيجار لمدة سنوات، وهلك في أثناء الإيجار كل المصالح أو نصفه على الأقل قضاء وقدرًا، جاز للمستأجر أن يطلب إنقاص الأجرة، إلا إذا كان قد تعوض عن هلاك المصالح في سنة بمصالح السنين السابقة. فإذا لم يتعوض عن هذا الهلاك، فلا يقدر ما يجب إنقاصه من الأجرة إلا عند انتهاء الإيجار، حتى تم المقاصة في جميع المدة. ومع ذلك يجوز للقاضي أن يعنى المستأجر مؤقتاً من دفع جزء من الأجرة في مقابل الخسارة التي تكبدها.

(٢) قرب بودرى وقال ١ ققرة ٤١٦.

(٣) أوبري ورو وإسبان ٥ ققرة ٣٧١ ص ٣٣٣ هاش ١٧ - بودرى وقال ١

قرة ٤٠٠ - ققرة ٤٠١ - انظر عكس ذلك جيوار ٢ ققرة ٥٧٩ - هيك ١٠ ققرة ٣٦٨.

كاملة . وقد أورد القانون أبرز مثل لذلك أن يكون المستأجر مؤمناً على هذه الحسارة ، فتعوضه شركة التأمين ، ومن ثم لا يحتاج إلى تعويض آخر . ولولم يذكر القانون هذا الطريق من التعويض بالذات ، لما جاز القول به تطبيقاً للقواعد العامة . ذلك أن المؤجر ليس طرفاً في عقد التأمين ، والمستأجر إنما حصل من شركة التأمين على تعويض مقابل الأقساط التي دفعها ، فكان مقتضى تطبيق القواعد العامة أن يرجع المستأجر على المؤجر بالحسارة بالرغم من حصوله على تعويض من شركة التأمين . ولكن القانون بصريح النص جعل الحصول على تعويض من شركة التأمين مانعاً من رجوع المستأجر على المؤجر بالحسارة<sup>(١)</sup> . وقد يحصل المستأجر على تعويض من طريق آخر غير طريق التأمين ، كأن يهلك المصنوع بحريق ويدفع المثل عن هذا الحريق التعويض ، أو أن يكون سبب هلاك المصنوع فيضان النيل فيضاً استثنائياً . وتطلى الحكومة المستأجر تعويضاً عن ذلك . وقد جاء في المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدي في هذا الصدد : « لا يجوز للمستأجر أن يطلب إنقاص الأجرة أو إسقاطها إذا كان قد عوض عما أصابه من الضرر عن طريق آخر ، كأن كان مؤمناً ضد التلف وعوض بمبلغ التأمين ، أو كان سبب الهلاك فيضان النيل فيضاً استثنائياً وأعطت الحكومة تعويضاً عن ذلك »<sup>(٢)</sup> .

والأحكام المتقدمة الذكر لا تتعلق بالنظام العام ، فيجوز الاتفاق على ما يخالفها<sup>(٣)</sup> . ومن ثم يجوز للمؤجر أن يشترط عدم مسؤوليته عن الحوادث القهرية فلا يرجع عليه المستأجر بشيء إذا وقع حادث قهري تسببت عنه خسارة ، دون تمييز بين ما إذا كان هذا الحادث معتاداً كالجراد والحريق<sup>(٤)</sup>

(١) أما في فرنسا حيث لا يوجب نص في هذه المسألة ، فإن تعويض شركة التأمين لا يمنع من رجوع المستأجر على المؤجر ، ولكن شركة التأمين في هذه الحالة تحمل محل المستأجر في هذا الرجوع . وفي مصر تنقض شركة التأمين التعويض للمستأجر ، ولا رجوع على المؤجر لأن المستأجر ولا من شركة التأمين .

(٢) مجموعة الأعمال التحضيرية : ص ٦١٧ .

(٣) وقد قضت محكمة النقض بأن الاتفاق على عدم مسؤولية المؤجر عما يصيب المصنوع من هلاك بسبب القوة القاهرة اتفاق جائز قانوناً ولا مخالفة فيه للنظام العام ، كما أن عقد الإيجار الذي يتضمن هذا الاتفاق لا يعتبر من عقود الإذعان (نقض مدني ١٣ نوفمبر سنة ١٩٥٨ مجموعة أحكام النقض ٩ رقم ٨٩ ص ٦٨٩) .

(٤) وقد ورد في المذكرة الإيضاحية أن الفيضان للمعاد ودودة الكفن يعتبران من -

أو غير معتاد كالحرب والزلازل<sup>(١)</sup> . وكذلك يجوز للمستأجر أن يشترط ضمان المؤجر لأي محصول يهلك قبل الحصاد مهما كان مقبله ، ولو كان هذا المقدار ليس من شأنه أن ينقص ريع الأرض إقصاصاً كبيراً . وقد كان المشروع التمهيدى يتضمن نصاً في هذا الشأن يفرق بين الحوادث القهرية المعتادة فيجوز للمؤجر أن يحمل المستأجر تبعاتها باتفاق خاص ، وبين الحوادث القهرية غير المعتادة فلا يجوز للمؤجر ذلك . فكانت المادة ٨٢١ من المشروع التمهيدى تنص على أنه : يجوز للمستأجر أن يتحمل بشرط صريح في العقد تبعه الهلاك إذا نشأ عن حوادث معتادة . أما الهلاك الذى ينشأ عن حوادث غير معتادة كالحرب والفيضان في جهات غير معرضة لهذه الأخطار ، فلا يجوز أن يتحمل المستأجر تبعته<sup>(٢)</sup> . وقد حذف هذا النص في لجنة المراجعة اكتفاء بتطبيق القواعد العامة<sup>(٣)</sup> . وتطبيق القواعد العامة يقتضى ، كما قلنا ، عدم التمييز بين

الحوادث المعتادة والفيضان غير المعتاد يعتبر من الحوادث غير المعتادة (مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٦١٧ - ص ٦١٨) . ولكن بعد الإفصاح الذى أبدى في لجنة مجلس الشيوخ من أنه إذا كانت الأرض الزراعية معرضة عادة لفيضان فلا يستحق المستأجر أى تمويض (مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٦١٩ - وانظر آنفاً نفس الفقرة في الماش) ، وجب إسقاط الفيضان المعتاد - ويقاس عليه انتشار دودة القطن انتشاراً معتاداً - من عداد الحوادث القهرية حتى ما كان معاداً منها . ويكون الفيضان وانتشار دودة القطن من الحوادث القهرية المعتادة ، إذا كان كل منهما غير معتاد .

(١) وقد رأينا أن محكمة النقض قد قضت على هذه التفرقة بين الحوادث القهرية المعتادة والحوادث القهرية غير المعتادة (نقض مدنى ٦ يناير سنة ١٩٤٩ مجموعة حم ٥ رقم ٣٦٢ ص ٦٣٥ - وانظر آنفاً فقرة ٧٤٩ في الماش) .

(٢) وقد نصت المادة ١٧٧٢ من اقتراح المدعى الفرنسى على أنه يجوز أن يتحمل المستأجر بشرط صريح نتيجة هلاك المحصول قضاء وقدرأ . ثم نصت المادة ١٧٧٣ من نفس الاقتراح على أن هذا الشرط يقتصر على الحوادث القهرية المعتادة كسقوط البرد (grêle) والصواعق (fou de ciel) وبرودة الطقس إلى درجة الجليد (gelée) وإصابة الزرع بما يفسد تلقيحه (conture) ، ولا يمتد إلى الحوادث غير المعتادة كالتمسير الذى تحدثه الحرب والفيضان إذا كانت الجهة ليست معرضة لهذه الأخطار ، وهذا كله ما لم يتحمل المستأجر نتائج كل الحوادث القهرية المخطورة وغير المخطورة - ونصت المادة ٦١٣ من اقتراح الموجبات والمقود البتاني على أنه : يجوز بمقتضى نص خاص أن يلقى على عاتق المستأجر ما يقع من الطوارئ . على أن هذا النص لا يوضع إلا لطوارئ العادية ، كسقوط البرد أو الصواعق أو حدوث الجهد . أما إذا وضع هذا النص لطوارئ غير عادية كالدمار الذى ينجم عن الحروب في أنحاء غير مسهقة له ، فيعد باطلاً .

(٣) مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٦١٥ - ص ٦١٦ في الماش .

الحوادث القهرية المعتادة والحوادث القهرية غير المعتادة ، وجواز أن يتحمل المستأجر تبعه هذه الحوادث جميعها بموجب اتفاق خاص (١) .

### ٧٥١ - الفرص الثالث - هلاك المحصول بعد حصاده : بقى الفرض

الأخير ، وهو أن يهلك المحصول بعد حصاده . وفى هذا الفرض ، بعد أن حصد المستأجر المحصول وأصبح فى متناول يده ، يكون قد استوفى الانتفاع بالأرض المؤجرة ، فتجب عليه الأجرة كاملة . وإذا هلك المحصول كله أو بعضه بعد الحصاد ، أى بعد استيفاء المستأجر لمنفعة الأرض ، لم يسقط شيء من الأجرة يقابل ما هلك من المحصول . بل يتحمل المستأجر تبعه الهلاك ، لأن المحصول هلك على ملكه بعد أن استوفى منفعة الأرض (٢) .

(١) هذا وقد قلنا أن نص الفئتين اللغى المصرى مأخوذ من نصوص الفئتين اللغى الفرنسى ومن نص المادة ٢٨٧ من فئتين الالتزامات السويسرى . وقد وردت مقاربة ، فى كتابنا الإيجار ، بين الفئتين الفرنسى والفئتين السويسرى جاء فيها ما يأتى : « غير أن القانون الفرنسى صيب فى فئتين : (١) تقديره نسبة مية فى هلاك المحصول حتى يثبت للمستأجر حق طلب إنقاص الأجرة ، وهذه النسبة تسفىة وليست من المرونة بحيث تتسع لتطبيق فى حالات مختلفة ، فقد يكون من الإجحاف بالمستأجر فى بعض الأحوال التشدد فى اشتراط هذه النسبة ، وقد يكون من القراخى فى حماية مصالح المؤجر الاكتفاء بها فى بعض الأحوال الأخرى . (٢) يحمل القانون الفرنسى الجبرة بمقدار المحصول لاقيته ، ويشترط أن يكون الهلاك مادياً ، مع أن المراد فى الواقع وضع الحيف من المستأجر إذا خين فى الإيجار . فكان الأول مراعاة القيمة لا المقدار وعدم اشتراط مادية الهلاك - وقد تجنب قانون الالتزامات السويسرى هذين العيبين ، إذ نص فى المادة ٢٨٧ على ما يأتى : « مستأجر الأرض للرعاية الحق فى طلب إنقاص الأجرة إنقاصاً نسبياً إذا نقص ربح الأرض المعتاد نقصاً محسوساً بسبب وقوع حوادث أو كوارث غير معتادة . ولا شك فى أن القانون السويسرى أحسن كل الإحسان فى أنه لم يضع قاعدة جامدة كالقاعدة الفرنسية السيرة بمقتضاها فى كل الأحوال هما انحطفت الظروف ، بل لجأ إلى معيار مرن جيله على التقاضى يسترشده به دون أن تقل يده ، فيستطيع التقاضى بذلك أن يحمل القانون متلاًماً مع الروابط التى هى لتنظيمها ، وساداً الحاجات التى وجد من أجلها ، وتنشياً مع مقتضيات الظروف والأحوال . وإذا كنا ننصح أن ينقل القانون المصرى عن القوانين الأجنبية مبدأ مقاسمة المؤجر للمستأجر فى الخسارة عند هلاك الزرع ، فلا شك فى أن احتفاء القانون السويسرى غير من اتباع القانون الفرنسى فى هذه المسألة - ويلاحظ أيضاً أنه ليس فى نص القانون السويسرى ما يحتم أن يكون نقص ربح الأرض الزراعية يرجع إلى هلاك المحصول هلاكاً مادياً ، وربما يتسع النص لحالة ما إذا نزلت أسعار المحصول نزولاً فاحشاً بسبب سائدة غير احتيادية . ومن ذلك فرى مرونة هذا النص وإمكان تطبيقه على مختلف الأحوال (الإيجار مؤلف بقرة ٣١٦) . (٢) أوبرى ورو وإسبان « بقرة ٢٧١ ص ٢٢٢ هاش ١٢ - ثم إنه بعد حصاد المحصول -

ويستثنى من ذلك أن يكون المؤجر قد اتفق مع المستأجر على أن تكون الأجرة جزءاً من المحصول ، وهذه هي المزارعة . ففي هذه الحالة يتحمل المؤجر نصيبه فيما هلك . فإذا كان المؤجر قد اشترط أن تكون الأجرة نصف المحصول مثلاً ، وهلك ربع المحصول بقوة قاهرة ، لم يتقاضى المؤجر من المحصول الباقي ، وهو ثلاثة أرباع المحصول الأصلي ، إلا نصفه أى ثلاثة أثمان المحصول الأصلي . ويجب بداهة أن يكون الهلاك قد وقع بقوة قاهرة لا بخطأ المستأجر ، وأن يكون قد وقع قبل أن يعذر المؤجر المستأجر بالتسليم . أما إذا اشترط المؤجر أن تكون الأجرة عشرة قناطير من القطن مثلاً ، وهلك خمس المحصول بقوة قاهرة ، فإن المؤجر يتقاضى عشرة القناطير كاملة دون أن يستنزل منها شيئاً في مقابل ما هلك من المحصول <sup>(١)</sup> .

وقد كان المشروع التمهيدي يتضمن نصاً في هذا المعنى هو المادة ٨٢٢ من هذا المشروع ، وكانت تجرى على الوجه الآتي : « ليس للمستأجر أن يطلب إسقاط الأجرة أو إنقاصها إذا هلك المحصول بعد حصاده ، ما لم يكن متفقاً على أن يتقاضى المؤجر جزءاً من المحصول ، فيتحمل المؤجر نصيبه فيما هلك ، على ألا يكون الهلاك قد وقع بخطأ المستأجر أو بعد أن أخطر المستأجر بالتسليم » <sup>(٢)</sup> . وجاء في المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدي في صدد هذا النص : « وبعد حصد المحصول تنتهي تبعة المؤجر ، فلا يتحمل هلاك الزرع المحصود ، ولو هلك الزرع كله ، إلا إذا كان جزء من المحصول الذي هلك يدخل في الأجرة ، فهلك على المؤجر إذا كان الهلاك قد وقع قبل أن يعذر المستأجر بالتسليم ، بشرط أن يثبت المستأجر أن الهلاك لم يقع بخطأ منه » <sup>(٣)</sup> .

= وصله من الأرض ، تصب حمرة سبب الهلاك ما لو كان المحصول لا يزال قائماً في الأرض (جيوار ٢ فقرة ٢١٦ وقررة ٢٨٢ - بودرى وقال ١ فقرة ٢٨٤ - بلانول ودهج ١٠ فقرة ٦٤٧) .

(١) انظر في هذا المعنى أوبري ورووليمان ٥ فقرة ٢٧١ ص ٢٢٤ ومان ٢٢ (ويضيفون أنه إذا اتفق على أن تكون الأجرة عشرة قناطير من القطن الناتج من الأرض المؤجرة ذاتها ، وهلك كل القطن ، برئت ذمة المستأجر من الأجرة) .

(٢) مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٦١٦ .

(٣) مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٦١٨ .



وقد حلف هذا النص في لجنة المراجعة . اكتفاء بتطبيق القواعد العامة (١) .  
والقواعد العامة تنفق مع أحكام النص المحذوف ، فتنسب هذه الأحكام  
بالرغم من هذا الحذف (٢) .

## المطلب الثاني

### الأحكام المتعلقة بالالتزامات المستأجر

٧٥٢ — طاقته من التزامات : قلنا ، عند الكلام في الإيجار بوجه  
عام ، أن المستأجر يلتزم بدفع الأجرة وبالحفاظة على العين واستعمالها الاستعمال  
المألوف ويردها عند انتهاء الإيجار . وقد عني التقنين المدني ، في إيجار الأرض  
الزراعية ، بأن يورد ، تطبيقاً لهذه الأحكام العامة ، نصوماً خاصة تتعلق  
بالتزام المستأجر بالحفاظة على العين واستعمالها الاستعمال المألوف . ثم جاء قانون  
الإصلاح الزراعي فرتب على الإخلال بهذا الالتزام عقوبة جنائية . ومنع ، قبل  
ذلك ، إيجار الأرض إلا لمن يزرعها بنفسه . فحرم على المستأجر الإيجار من الباطن  
والتنازل عن الإيجار ، كما حرم على المستأجر أن يسمح في حيازته أكثر من  
مقدار معين من الأراضي الزراعية لزراعته بنفسه .

فهناك طائفتان من الأحكام نبهنا على التعاقب : (١) الأحكام المتعلقة  
بالتزام المستأجر بالحفاظة على العين واستعمالها الاستعمال المألوف . (٢) الأحكام  
المتعلقة بوجوب أن يزرع المستأجر الأرض بنفسه فلا يوزعها من الباطن ولا

(١) مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٦١٦ .

(٢) وقد نصت المادة ١/٨٠٢ مدق عراق على أنه « ليس للمستأجر أن يطلب إسقاط  
الأجرة أو إنقاصها إذا ملك المحصول بعد حصاده ، ما لم يكن ضيقاً على أن يكون الموزع  
جزءاً من المحصول ، فيحصل الموزع نصيبه فيها ملك على ألا يكون المالك قد وقع بضاً  
المستأجر أو بعد إضراره بالتسليم » . ونصت المادة ١/٦١٢ من تقنين الموجبات والنفوذ المدني  
على ما يأتي : « إن مستأجر الأرض لا يمكنه أن يحصل على إسقاط بدل الإيجار إذا كان ملك  
المثل قد حدث بعد فصلها عن الأرض ، ما لم يكن عقد الإيجار يقضي بإسقاط المالك مقداراً  
معيناً من المحاصيل ، فمن هذه الحالة يجب أن يحمل المالك نصيبه من الخسارة بشرط ألا يكون  
المستأجر ضيقاً أو متاعراً من تسليم حصه المالك من الثمار » - وأحكام هذين التقنينين تنفق مع  
أحكام التقنين المصري .

يتنازل عن الإيجار ، وبوجوب ألا يجمع في حيازته أكثر من مقدار معين لزراعته بنفسه ، وهى الأحكام التى فرضها قانون الإصلاح الزراعى .

## § ١ - الأحكام المتعلقة بالتزام المستأجر بالمحافظة

على العين واستعمالها الاستعمال المألوف

٧٥٣ - التزام المستأجر باستعمال الأرضه ومستعمل المألوف وبإبقائها

صالحة للإنتاج - نص قانونى : تنص المادة ٦١٣ من التقنين المدنى على ما يأتى :

١ - يجب أن يكون استغلال المستأجر للأرض الزراعية موافقاً لمقتضيات الاستغلال المألوف ، وعلى المستأجر بوجه خاص أن يعمل على أن تبقى الأرض صالحة للإنتاج .

٢ - ولا يجوز له دون رضا المؤجر أن يدخل على الطريقة المتبعة في استغلالها أى تغيير جوهري . يمتد أثره إلى ما بعد انقضاء الإيجار ، (١) .

(١) تاريخ النص : ورد هذا النص في المادة ٨١٧ من المشروع التمهيدى على وجه مطابق لما استقر عليه في التقنين المدنى الجديد فيما عدا بعض خلاصات لفظية . وفي لجنة المراجعة أدخلت بعض تعديلات لفظية جعلت النص مطابقاً لما استقر عليه في التقنين المدنى الجديد ، وصار رقمه ٦٤٢ في المشروع النهائي . ووافق عليه مجلس النواب تحت رقم ٦٤١ ، ثم مجلس الشيوخ تحت رقم ٦١٣ (مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٦٠٨ - ص ٦١٠) .

ولا مقابل لهذا النص في التقنين المدنى القديم ، ولكن للنص ليس إلا تطبيقاً لقواعد العامة . ويقابل النص في التقنينات المدنية العربية الأخرى :

التقنين المدنى السوري م ٥٨٠ (مطابق) .

التقنين المدنى الليبي م ٦١٢ (مطابق) .

التقنين المدنى العراقي م ١/٨٠٤ : يجب أن يكون استغلال المستأجر للأرض الزراعية موافقاً لمقتضيات الاستغلال المألوف . ولا يجوز دون رضا المؤجر أن يدخل على الطريقة المتبعة في استغلالها أى تغيير جوهري يمتد أثره إل ما بعد انقضاء الإجارة . (وأحكام التقنين العراقي تتفق مع أحكام التقنين المصرى : انظر عباس حسن الصراف بقرة ١٠٧٩ - بقرة ١٠٨٠) . تقنين الموجبات والمقود البناني م ٦٠٦ : يجب على المستأجر أن ينتفع بالمأجور وفقاً للشروط المبينة في العقد . ولا يجوز له الانتفاع على وجه يضر بالمالك . ولا يحق له أن يحدث في طريقة استئثار المأجور تغييراً قد يكون له تأثير مضر ولو بعد انتهاء الإيجار ، إلا إذا كان مفضلاً بوجه صريح .

(وأحكام التقنين البناني تتفق مع أحكام التقنين المصرى) .

وقد قلنا ، عند الكلام في الإيجار بوجه عام ، أن المستأجر يلتزم بأن يستعمل العين المؤجرة على النحو المتفق عليه ، فإن لم يكن هناك اتفاق التزم بأن يستعمل العين بحسب ما أعدت له ( م ٥٧٩ مدني ) . فإذا استأجر شخص أرضاً زراعية ، واشترط عليه المؤجر أن يتبع نظاماً خاصاً في زراعة الأرض ، فإن المستأجر ملزم باتباع هذا النظام في الزراعة<sup>(١)</sup> . أما إذا كان الاستعمال غير مبين في العقد ، التزم المستأجر بأن يستعمل العين فيما أعدت له ، وبالأداء يتركها دون استعمال<sup>(٢)</sup> . وتطبيقاً لذلك تنص المادة ٦١٣ مدني مائة الذكر على أنه يجب أن يكون استغلال المستأجر للأرض الزراعية موافقاً لمقتضيات الاستغلال المألوف . فمن استأجر أرضاً للزراعة يجب أن يزرعها ، وإلا كان مشولاً عما يصيب الأرض من تلف بسبب تركها غير مزروعة . ويجب أن يزرعها وفقاً لمقتضيات الاستغلال المألوف . فإذا كانت الأرض معدة لزراعة المحصولات العادية ، وجب على المستأجر أن يقوم بزراعتها على النحو المألوف في زراعة هذه المحصولات . وإذا كانت معدة لزراعة الفاكهة أو الخضراوات أو الزهور أو غير ذلك من المحصولات غير العادية ، وجب عليه أن يتبع المألوف في زراعة هذه المحصولات .

والمستأجر مسئول عن سلامة الأرض ، وقد رأينا المادة ٥٨٣ مدني تنص على أنه « يجب على المستأجر أن يبذل من العناية في استعمال العين المؤجرة وفي المحافظة عليها ما يبذله الشخص المعتاد . وهو مسئول عما يصيب العين أثناء انتفاعه بها من تلف أو هلاك غير ناشئ من استعمالها استعمالاً مألوفاً » . فالمستأجر لأرض زراعية يجب عليه أن يزرعها وفقاً للأصول المألوفة في الزراعة ، فلا يترك الأرض بزراعة محصول واحد مرات متعاقبة ، وعليه أن يقوم بتسميدها ، وأن يعهد الأشجار بالصيانة ، وبوجه عام يجب عليه أن يبقى الأرض صالحة للإنتاج . وتقول المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدي في هذا الصدد : « وعليه ( على المستأجر ) بوجه خاص أن يعمل على إبقاء الأرض صالحة للإنتاج ، ولكن ليس عليه أن يزيد في صلاحيتها<sup>(٣)</sup> ، وقاضي الموضوع هو الذي يقرر ما إذا

( ١ ) انظر آنفاً فقرة ٣٦٩ .

( ٢ ) انظر آنفاً فقرة ٣٧٠ - فقرة ٣٧١ .

( ٣ ) مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٦٠٩ .

كان الاستعمال مألوفاً ، وينظر في ذلك إلى طبيعة الأرض ونوع المحصولات والشروط التي يتضمنها عقد الإيجار وما يجرى به العرف الزراعي (١) .

وقد نصت الفقرة الأولى من المادة ٨٠٠ مدني ، فيما رأينا (٢) ، على أنه لا يجوز للمستأجر أن يحدث بالعين المؤجرة تغييراً بدون إذن المؤجر ، إلا إذا كان هذا التغيير لا ينتج عنه أي ضرر للمؤجر . وتطبيقاً لذلك قضت الفقرة الثانية من المادة ٦١٣ مدني سالفه الذكر بأنه لا يجوز للمستأجر دون رضا المؤجر أن يدخل على الطريقة المتبعة في استغلال الأرض أي تغيير جوهرى يعتد أثره إلى ما بعد انقضاء الإيجار . فإذا كانت الأرض معدة لزراعة الفاكهة ، لم يحز له دون إذن المؤجر زراعتها زهوراً أو خضروات ، وإذا كانت معدة لزراعة الزهور لم يحز له دون إذن المؤجر زراعتها فاكهة أو محاصيل عادية . ونقول المذكورة الإيضاحية للمشروع التمهيدى في هذا الصدد : « لا يجوز (للمستأجر) أن يدخل على الطريقة المتبعة في استغلالها (الأرض) تغييراً جوهرياً يبقى إلى ما بعد انتهاء الإيجار ، كأن يحول الأرض وهى تستغل لزراعة الفواكه أو الخضراوات إلى زراعة محاصيل أخرى . ولكن يجوز له أن يدخل تغييراً غير جوهري ، أو تغييراً جوهرياً ينتهى بانتهاء الإيجار ، أو تغييراً جوهرياً يبقى بعد الإيجار إذا كان ذلك بإذن المؤجر » (٣) .

#### ٧٥٤ - العناية بالمواشى والمُدَاضى الزراعية - نص قانونى :

نص المادة ٦١١ من القانون المدنى على ما يأتى :

« إذا تسلم المستأجر مواشى وأدوات زراعية مملوكة للمؤجر ، وجب عليه أن يرعاها ويصونها بالصيانة بحسب المألوف في استغلالها » (٤) .

(١) انظر آنفاً فقرة ٣٨٢ .

(٢) انظر آنفاً فقرة ٣٧٣ - فقرة ٣٧٤ .

(٣) مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٦٠٩ .

(٤) تاريخ النص : ورد هذا النص في المادة ٨١٥ من المشروع التمهيدى عل الوجه

الآتى : « ١ - إذا تسلم المستأجر مواشى وأدوات زراعية مملوكة للمؤجر ، وجب عليه أن يصونها بالصيانة وفقاً لما يقتضيه الانتفاع المألوف . وعليه أن يعرض ما ينفق عادة من الماشية بما يحصل عليه من نتائجها . ٢ - وفيما عدا هذه الحالة ، يكون المؤجر هو الملتزم بتحويل ما يملك من ماشية وأدوات زراعية لسبب لايه للمستأجر فيه . فلذا أعطى للمؤجر هذا الملاك =

وقد قلنا أن المؤجر لا يكون ملزماً بتسليم المستأجر المواشي والأدوات الزراعية التي توجد في الأرض إلا إذا كان الإيجار يشملها (م ٦١٠ مدني<sup>(١)</sup>). فإذا كان الإيجار يشملها وتسلمها المستأجر، فعليه أن يبذل من العناية في رعاية المواشي وتعهدها الأدوات الزراعية بالصيانة ما يبذله الرجل المعتاد، وبحسب المألوف في استغلال هذه الأشياء. فلا يجعل المواشي تعمل أكثر من طاقتها، ويقوم بغذائها وعلاجها وإيوائها. ويتعهدها الأدوات الزراعية بالصيانة المعتادة من تنظيف وإصلاح، ومن تشحيم وتزييت إذا كانت آلات ميكانيكية، ولا ينهكها بالعمل، كما لا يجعلها تتوقف عن العمل مدة طويلة حتى لا تتلف. وإذا نفقت ماشية أو تلفت آلة زراعية، كان مسئولاً، ما لم يثبت أن الهلاك

« ولم يبادر إلى تنفيذ التزامه، أو اقتضى اتفاق المستأجر منه تأخيراً يهين السير المعتاد للاستغلال، كان المستأجر أن يعرض ما هلك، ويكون ذلك على حساب المؤجر، ويضم المستأجر ما أنفقته من أول قسط مستحق من الأجرة». وفي لجنة المراجعة حذفت الفقرة الثانية اكتفاء بالقواعد العامة، وأدخلت بعض تعديلات لفظية على الفقرة الأولى، وأصبح رقم المادة ٦٤٠ في المشروع النهائي. ووافق عليها مجلس النواب تحت رقم ٦٢٩. وفي لجنة مجلس الشيوخ أبدى اعتراض من الحكم الخاص بقيام المستأجر بتعويض المؤجر عما يتلف من ماشية في ظروف طبيعية بما يحصل عليه من نتائجها، ويقوم هذا الاعتراض على أن العرف الزراعي على خلاف المنصوص عليه في المادة، فوافقت اللجنة على حذف عبارة «وعليه أن يعرض ما يتلف عادة من الماشية بما يحصل عليه من نتائجها» اكتفاء بالقواعد العامة في العرف الزراعي. وأصبح رقم المادة ٦١٦. ووافق عليها مجلس الشيوخ كما عدلتها لجنة (مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٦٠٤ - ص ٦٠٦). ولا مقابل لهذا النص في التقنين المدني القديم، ولكن النص ليس إلا تطبيقاً لقواعد العامة. ويقابل النص في التقنينات المدنية العربية الأخرى:

التقنين المدني السوري م ٥٧٨ (مطلق).

التقنين المدني الليبي م ٦١٠ (مطابق).

التقنين المدني العراقي لا مقابل - ولكن النص ليس إلا تطبيقاً لقواعد العامة، فيمكن العمل

به في العراق: انظر عباس حسن المرافقة ١٠٦٢ - فقرة ١٠٦٢.

تقنين الموجبات والتعهدات اللبناني م ٦٢١: على المستأجر أن يرد في نهاية العقد الأشياء التي استلمها بحسب البيان، وهو مسئول عنها فيما خلا الأحوال التي تنشأ عن قوة قاهرة ولا تعزى إلى خطأ منه، وفيما خلا التعيب الناتج عن استعمال تلك الأشياء استعمالاً عادياً. وإذا كان في مدة العقد قد سد ما نقص من هذه الأشياء أو أُلحق ما تعيب، حق له أن يسترد المال الذي أنفقته في هذا السبيل ما لم يكن هناك خطأ يميز إليه. (وأحكام التقنين اللبناني تنفق في مجموعها مع أحكام التقنين المصري).

(١) انظر آتفاً فقرة ٧٤٦.

أو التلف كان بسبب أجنبي لا يده فيه ، أو يثبت أنه بذل العناية الواجبة في حفظها وصيانتها . فإذا أثبت ذلك ، ألزم المؤجر ، كما قدمنا<sup>(١)</sup> ، بتعويض ما تفق من ماشية وما تلف من أدوات . وإذا لم يبادر إلى تنفيذ التزامه عند إخطاره بذلك ، أو اقتضى اتفاق المستأجر معه تأخيراً يعوق السير المعتاد للاستغلال ، كان للمستأجر أن يعرض ما هلك ، ويكون ذلك على حساب المؤجر ، ويضم المستأجر ما أنفقه من أول قسط مستحق من الأجرة<sup>(٢)</sup> .

وقد كان المشروع التمهيدى للمادة ٦١١ ملقاً يتضمن نصاً يقضى بأن على المستأجر أن يعرض ما ينفق عادة من الماشية بما يحصل عليه من نتاجها . وطبقاً لهذا النص يكون المستأجر ملزماً بأن يسلم للمؤجر في نهاية الإيجار عدداً من الماشية مساوياً لما تسلمه ، فإن تفق من الماشية التي تسلمها ، بطريق طبيعي أى قضاءً وقدرًا ، عدد ، سلم المستأجر من نتاج الماشية الذي حصل عليه أثناء الإيجار عدداً مساوياً ، واحتفظ بباقي النتاج . والأصل في ذلك أن نتاج الماشية ملك للمستأجر ، بما يقوم على الماشية من غذاء وعلاج ولإيواء وصيانة<sup>(٣)</sup> . فكان نص المشروع التمهيدى يقضى بالأصل مخلف ملكية النتاج إلا بعد أن يعرض منه ما تفق من الماشية في ظروف طبيعية . فأبدي اعتراض على هذا الحكم في لجنة مجلس الشيوخ ، وقام الاعتراض على أن العرف الزراعى يقضى بخلاف ما جاء في هذا النص . فوافقت اللجنة على حذف النص اكتفاء بالقواعد العامة<sup>(٤)</sup> . والقواعد العامة في هذه المسألة تقضى بأن النتاج ملك للمستأجر كما قدمنا ، ولا يكون المستأجر مسئولاً عما تفق من الماشية في ظروف طبيعية والمؤجر هو الذى عليه أن يعرض ذلك أثناء الإيجار كما سبق القول . ويحفظ للمستأجر بكل النتاج لنفسه ، سواء أثناء الإيجار أو بعد انتهائه ، هذا كله ما لم يوجد اتفاق أو عرف زراعى يقضى بغيره .

وقد قدمنا أن المستأجر يكون ملزماً ببرد المواشى والأدوات الزراعية عند نهاية الإيجار بالحالة التي تسلمها بها ، وفقاً لحضر الجرد الذى يحرر عادة عند بده

(١) انظر آتفاًقرة ٧٤٦ .

(٢) انظر آتفاًقرة ٧٤٦ .

(٣) انظر عكس ذلك المادة ٦٠٧ من تقنين الموجبات والنفود البنان وتنص على أنه لا حق للمستأجر في نتاج الحيوانات ولا في الفوائد التي تلتحق بالمأجور مدة العقد .

(٤) انظر آتفاً نفس الفقرة في الملامح .

الإيجار وتوصف فيه هذه الأشياء وصفاً دقيقاً وتقدر قيمتها<sup>(١)</sup> . فإذا لم يحضر محضر جرد ، فالمفروض أنه تسلمها في حالة حسنة ، ما لم يثبت غير ذلك . ومن ثم إذا تلفت آلة زراعية أو تلفت ماشية ، فإن المستأجر هو المسئول عن هذا التلف أو الملاك ، ولا يتخلص من مسئوليته كما قلنا إلا بأن يثبت السبب الأجنبي أو بأن يثبت أنه بذل في حفظها وصيانتها عناية الرجل المعتاد . وليس في هذا إلا تطبيق للقواعد العامة التي قررناها في مسئوليته المستأجر عن هلاك العين المؤجرة أو تلفها (م ٥٨٣/٢ مدني)<sup>(٢)</sup> . أما إذا تعذر على المستأجر جرد المواشي والأدوات الزراعية لسبب غير الملاك أو التلف ، كأن وجدت ناقصة وقد ضاع ما تقص منها ، فإنه يكون مسئولاً عن ضياعها ما لم يثبت السبب الأجنبي ، ولا يكفي أن يثبت أنه بذل في حفظها عناية الرجل المعتاد . وقد تقدم تفصيل ذلك<sup>(٣)</sup> .

فإذا لم يستطيع المستأجر نفي المسئولية عنه على الوجه الذي قلناه ، وجب عليه تعويض المؤجر عما تلف من الأدوات الزراعية وعما تفق من المواشي . ومن جهة أخرى قد يستكمل المستأجر من ماله ما يتقصه من المواشي والآلات والمهمات الزراعية ، إما لأن ما تسلمه منها قد تلف بعضه أو هلك ، وإما لأن ما تسلمه غير كاف لاستغلال الأرض ، وإما للسبب معاً . فعند رد هذه المهمات للمؤجر عند نهاية الإيجار - ويحصل ذلك عادة بموجب محضر الجرد - يتبين أن هناك أشياء لم يشملها المحضر ، وهي الأشياء التي استكمل المستأجر بها المهمات الزراعية من ماله . فهذه الأشياء تبقى ملكاً للمستأجر يستقيها ، وليس للمؤجر حق فيها . ولكن يجوز أن يتفق الطرفان على أن يسترد المؤجر كل ما في الأرض من مهمات زراعية ، ويدخل في ذلك ما أحضره المستأجر من ماله ، على أن يدفع له قيمة هذه الأشياء الأخيرة بحسب تقدير الخبراء . ويتم هذا الاتفاق عادة عند الرد ، ولكن يجوز أن يتم مقدماً ويكون شرطاً من شروط الإيجار . وقد كان المشروع التمهيدى يتضمن نصاً في هذه المسألة ، هو المادة ٨٢٥ من هذا المشروع ، وكانت تجري على الوجه الآتي : « إذا كان المستأجر استكمل من ماله الخاص المهمات الزراعية المخصصة لاستغلال الأرض بمهمات أخرى لم يشملها الجرد ،

(١) انظر آنفاًقرة ٨٤٦ .

(٢) انظر آنفاًقرة ٤١٨ .

(٣) انظر آنفاًقرة ٤١٩ .

كان للموئجر ، عند انتهاء الإيجار ، إما أن يرد للمستأجر قيمتها حسب تقدير الخبراء ، أو أن يسمح له بأخذها <sup>(١)</sup> . وقد ورد في المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدى في صدد هذا النص : « تعرض هذه المادة لحالة ما إذا كان المستأجر ، بعد أن تسلم من الموئجر المواشى والآلات الزراعية بمقتضى محضر الجرد ، استكملها من ماله الخاص . فعند نهاية الإيجار يكون للموئجر الخيار بين ردها للمستأجر أو أخذها بقيمتها حسب تقدير الخبراء » <sup>(٢)</sup> . ومؤدى أن للموئجر الخيار على الوجه المتقدم أنه يجوز له استبقاء المهمات التى أحضرها المستأجر من ماله بعد دفع قيمتها حسب تقدير الخبراء ، ولو دون رضا المستأجر . وقد حذف هذا النص فى لجنة المراجعة ، اكتفاء بالقواعد العامة <sup>(٣)</sup> . وقد رأينا هذه القواعد تقضى بأن الموئجر لا يستطيع أن يستبقى هذه المهمات بقيمتها إلا إذا قبل المستأجر ذلك .

#### ٧٥٥ - جزاء إخلال المستأجر بالتزامه بالمحافظة على العين واستعمالها

**موشمال المألوف :** وإذا أخل المستأجر بالتزامه بالمحافظة على الأرض المؤجرة واستعمالها الاستعمال المألوف على الوجه الذى يبينه فيما تقدم ، جاز للموئجر ، طبقاً للقواعد العامة ، أن يطالب المستأجر بتنفيذ هذا الالتزام عيناً ، فيلزمه بأن يستغل الأرض كما ينبغي ، أو بالألّا يتركها دون استغلال إلى حد أن تضعف صلاحيتها للإنتاج ، أو بالألّا يغير من طريقة استغلالها كأن يمتنع عن تحويلها من زراعة الفاكهة إلى زراعة الزهور أو إلى زراعة الخضروات . ويستطيع أن يلجأ فى ذلك إلى طريقة التهديد المالى ، بل يجوز له عند الاقتضاء أن يطلب وضع الأرض تحت الحراسة لاستغلالها على الوجه الواجب <sup>(٤)</sup> .

وسواء طلب الموئجر التنفيذ العينى أو الفسخ ، فإن له فى الحالتين أن يطلب التعويض عن الضرر الذى أصابه من جراء إخلال المستأجر بالتزامه .

(١) وتنص المادة ٦٢٢ من تقنين الموجبات والعقود البنانى على أنه : « إذا كان المستأجر قد أكل من ماله عدة استأجر المأجور وزاد عليها أدوات لم تذكر فى البيان ، فذلك الخيار عند نهاية الإيجار بين أن يدفع له قيمتها بعد التفتيش أو أن يبيدها إليه على حالها » .

(٢) مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٦٢٢ فى الماشر .

(٣) مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٦٢٢ فى الماشر .

(٤) انظر آنفاً فقرة ٣٧٢ .



والموَجَر الحق في التأكد من أن المستأجر قائم بالتزامه، وله أن يلجأ في ذلك إلى قاضي الأمور المستعجلة ، كما إذا اشترط في عقد الإيجار أن تراعى في زراعة الأرض شروط معينة وأراد المُوَجَر التثبت من أن المستأجر يراعى هذه الشروط (١) .

وليس في هذا كله إلا تطبيق للقواعد العامة . وقد كان المشروع التمهيدى للتقنين المدنى الجديد يتضمن نصاً في هذا المعنى ، هو نص المادة ٨٢٣ من هذا المشروع ، وكان يجرى على الوجه الآتى : ١ - يجوز للمُوَجَر أن يطلب فسخ العقد ، مع طلب تعويض إن كان لهذا التعويض مقتضى ، في الأحوال الآتية : ( أ ) إذا ترك المستأجر الأرض بغير زراعة أو لم يبدل في زراعتها من العناية ما يبذلها الشخص المعتاد . ( ب ) إذا لم يحزن المحصول في الأماكن المعدة لذلك بمقتضى العقد . ( ج ) إذا استعمل العين لغير ما أعدت له بحسب طبيعتها أو بمقتضى الاتفاق . ( د ) وبوجه عام إذا أخل بشروط العقد ونجم عن ذلك ضرر للمُوَجَر . وقد جاء في المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدى في صدد هذا النص : « وقد تكفلت هذه المادة ببيان حالات يمتنع فيها للمُوَجَر أن يطلب إنهاء عقد الإيجار ، وليس فيها إلا تطبيق للقواعد العامة ، ولكنه تطبيق خاص بالأراضي الزراعية . فللمُوَجَر أن يطلب إنهاء الإيجار إذا ترك المستأجر الأرض بغير زراعة ، أو لم يبدل في زراعتها العناية المطلوبة ، أو إذا لم يحزن المحصول في الأماكن المعدة لذلك بمقتضى العقد ( حتى يأمن المُوَجَر على ضمانه في استيفاء الأجرة ويستطيع إذا لم يستوفها أن يحجز على المحصول حجزاً تحفظياً في هذه الأماكن قبل أن يتسرب ) ، أو إذا استعمل العين لغير ما أعدت له بحسب طبيعتها أو بمقتضى الاتفاق ، وبوجه عام إذا أخل بشروط العقد إخلالاً ينجم عنه ضرر للمُوَجَر » (٢) . وقد حذف هذا النص في لجنة المراجعة ، اكتفاء بتطبيق القواعد العامة (٣) . وليس النص المخوف إلا تطبيقاً للقواعد العامة كما سبق القول ، ففسرى أحكامه بالرغم من حذفه . وقد أضاف قانون الإصلاح الزراعى إلى هذا الجزاء المدنى جزاء جنائياً .

( ١ ) انظر آتفاً فقرة ٣٧٢ .

( ٢ ) مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٦١٩ - ص ٦٢٠ في الملامح .

( ٣ ) مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٦٢٠ .

إذ نصت المادة ٣٤ من هذا القانون ( وهي مضافة بالقانون رقم ٣٤ لسنة ١٩٥٨ ) على ما يأتي : « يعاقب بالحبس مدة لا تزيد على ثلاثة أشهر وبغرامة لا تتجاوز مائتي جنيه أو بإحدى هاتين العقوبتين . . كل مستأجر يخالف عمداً أو يهمل التزاماته في العناية بالأرض أو يزرعها على وجه يؤدي إلى نقص جسم في معدنها أو في غلتها . . . » . وجاء في المذكرة الإيضاحية للقانون رقم ٣٤ لسنة ١٩٥٨ في صدد هذا النص : « . . ومن جهة أخرى فقد أهمل بعض المستأجرين العناية بالأرض المؤجرة ، فأدى ذلك إلى إضعاف غلتها ونقص معدنها . لذلك اقتضى الأمر فرض عقوبة على . . المستأجر الذي يهمل التزامه بالعناية بالأرض وزراعتها أو يعمد إلى ذلك » . ويتبين من النص أن العقوبة الجنائية لا تطبق إلا في حالة تعمد المستأجر الإخلال بالتزامه بالعناية بالأرض أو إهماله القيام بهذا الالتزام ، بشرط أن يترتب على ذلك نقص جسم في معدن الأرض أو في غلتها . فلا يكفي لتوقيع العقوبة التعمد أو الإهمال إذا لم يترتب عليه إلا نقص يسير في المعدن أو في الغلة .

#### ٧٥٦ - التزام المستأجر باقياص بالوسائل التأميرية - نص

قانوني : تنص الفقرة الأولى من المادة ٦١٤ من القانون المدني على ما يأتي : « على المستأجر أن يقوم بإجراء الإصلاحات التي يقتضيها الانتفاع بالملف بالأرض المؤجرة . ويلتزم بوجه خاص بتطهير وصيانة الترع والمساق والمرأى والمصارف ، وكذلك القيام بأعمال الصيانة المعتادة للطرق والجسور والقناطر والأسوار والآبار والمباني المعلقة للسكنى أو للاستغلال ، كل هذا ما لم يقض الاتفاق أو العرف بغيره » (١) .

(١) تاريخ النص : ورد هذا النص في الفقرة الأولى من المادة ٨١٨ من المشروع التمهيدي على وجه يتفق مع ما استقر عليه في القانون المدني الجديد ، فيما عدا بعض خلاقات لفظية . ووافقت عليه لجنة المراجعة بعد تعديل لفظي طفيف ، وصار رقمه ١/٦٤٣ في المشروع النهائي . ووافق عليه مجلس النواب تحت رقم ٦٤٣ . وفي لجنة مجلس الشيوخ أدخل تعديل لفظي بحيث ينسب التطهير والصيانة على الترع والمساق والمرأى ، وصار النص مطابقاً لما استقر عليه في القانون المدني الجديد ، وأصبح رقمه ٦١٤ . ووافق عليه مجلس الشيوخ كما عدلت لجنة ( مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٦١٠ - ص ٦١٢ ) .

ولا مقابل لهذا النص في القانون المدني القديم ، ولكن النص ليس إلا تطبيقاً للقواعد العامة . =

وقد رأينا ، عند الكلام في الإيجار بوجه عام ، أن المستأجر يلتزم بإجراء الترميمات التأجيرية التي يقضى بها العرف ، ما لم يكن هناك اتفاق على غير ذلك (م ٥٨٢ مدني) . وقد قلنا أن المراد بالترميمات التأجيرية الترميمات البسيطة التي يقتضيها استعمال العين المؤجرة استعمالاً مألوفاً ، ويرجع في تحديد هذه الترميمات إلى العرف ، فإذا لم يوجد عرف معين عدت الترميمات تأجيرية إذا كانت الضرورة إليها تنشأ من استعمال العين الاستعمال المألوف . وقد عدت الفقرة الأولى من المادة ٦١٤ مدني سائلة الذكر أهم الإصلاحات التأجيرية بالنسبة إلى الأراضي الزراعية ، وهي تطهير مجارى المياه من ترع ومساقٍ ومرابٍ وصارف ، وصيانة هذه المجارى بعد تطهيرها ، وصيانة ممرات الأرض من طرق وجسور وقناطر ، وكذلك صيانة الأسوار والآبار والمباني المعدة لسكنى المالكين والفلاحين أو للاستغلال كزراعي المواشى والمخازن . وليس هذا التعداد على سبيل الحصر ، بل كل إصلاح يقتضيه الانتفاع المألوف بالأرض المؤجرة ، كجهاز الحشيش ونزع الأعشاب الضارة والترميمات البسيطة التي يقتضيها استعمال الأدوات الزراعية والمواشى ، يكون على المستأجر<sup>(١)</sup> . وكل هذا ما لم يقض الاتفاق أو العرف بغيره .

أما الإصلاحات غير التأجيرية ، كإقامة المباني والإصلاحات الكبرى للمباني القائمة وغير هاتين ملحقات الأرض والإصلاحات اللازمة للآبار والترع ومجارى

ويقابل في التقنينات المدنية العربية الأخرى :

التقنين المدني السوري م ١/٥٨١ (مطابق) .

التقنين المدني الليبي م ١/٦١٤ (مطابق) .

التقنين المدني العراقي لا مقابل ، ولكن النص ليس إلا تطبيقاً للقواعد العامة ، فيمكن

العمل به في العراق .

تقنين الموجبات والقيود البناني م ١/٦٠٨ : إن جميع الأشغال اللازمة للانتفاع بالمأجور كحفر المسابيل وصيانتها وتنظيف الأبنية وإصلاح الطرق والسبل والسيارات وإجراء الإصلاحات الصغرى في الأبنية الريفية والمطابخ ، تكون على عاتق المستأجر إذا لم يكن هناك نص مخالف . ويجب عليه أن يقوم بها على نفقته بدون تعويض ما . ويكون مسئولاً تجاه المؤجر عن الأضرار التي تنجم عن عدم إتمام هذه الموجبات . (وتتفق أحكام التقنين البناني مع أحكام التقنين المصري) .

(١) انظر أيضاً فقرة ٣٨٨ .

المياه والخزانات ، فيلتزم بها المؤجر ، ما لم يقض الاتفاق أو العرف بغير ذلك (م ٢/٦١٤ ملق) (١) .

وقد قلنا أن المستأجر في التقنين المصري ملزم بإجراء الإصلاحات التأجيرية ولو كانت هذه الإصلاحات ترجع الحاجة إليها لتقديم المباني أو لاستعمال العين استعمالاً مألوفاً ، بل إن الإصلاحات التأجيرية هي كما قلنا تلك الإصلاحات التي يقتضيها استغلال الأرض المؤجرة الاستغلال المألوف . ولا يستطيع المستأجر التخلص من هذا الالتزام إلا إذا أثبت أن الحاجة إلى هذه الإصلاحات إنما ترجع إلى عيب في العين أو إلى قوة القاهرة (٢) .

ومتى ثبت أن هناك إصلاحات تأجيرية يلتزم بها المستأجر على الوجه الذي قلناه ، جاز إلزامه بالتنفيذ حيناً ولو كان ذلك في أثناء الإيجار . وللمؤجر ، إذا لم يجتر التنفيذ العيني ، أن يطلب فسخ الإيجار لعدم قيام المستأجر بالتزامه ، والمحكمة تقدر هذا الطلب ويندر أن يجيبه إليه لأن في عدم قيام المستأجر بالإصلاحات التأجيرية ما لا يستوجب عادة ضرراً للمؤجر يبرر فسخ الإيجار ، والضرر عائد في الغالب على المستأجر نفسه لأنه لا ينفع بالأرض الانتفاع المطلوب إذا لم يتم بهذه الإصلاحات . وسواء طلب المؤجر التنفيذ العيني أو طلب فسخ الإيجار ، فله في الحالتين أن يطلب تعويضاً عن الضرر الذي أصابه . ويدخل في التعويض ، إذا لم يتم المستأجر بالإصلاحات بنفسه ، المصروفات التي تقدرها المحكمة لإجرائها على نفقته ، وكذلك ما قد يصيب العين من الضرر الناشئ عن عدم قيام المستأجر بالإصلاحات في الوقت المناسب . وقد سبق تفصيل القول في كل ذلك (٣) .

## § ٢ - الأحكام المتعلقة بوجوب أن يزرع المستأجر الأرض

بنفسه وبوجوب ألا يجمع في حيازته أكثر من مقدار معين

٧٥٧ - التكيف الصحيح لهذا الوجوب : أوجب قانون الإصلاح

الزراعي على المستأجر أن يتولى زراعة الأرض بنفسه فلا يجوز إيجارها من الباطن

(١) انظر آتفاًقرة ٧٤٧ .

(٢) انظر آتفاًقرة ٣٨٩ .

(٣) انظر آتفاًقرة ٣٩٠ .

أو التنازل عن الإيجار ، وأوجب عليه أيضا ألا يجمع في حيازته أكثر من مقدار معين لزراعته .

وهذان الواجبان ليسا في حقيقة أمرهما بالتزامين في ذمة المستأجر . ولا يتعلق كذلك بأهلية المستأجر ، فإن الأهلية للتصرف مناطها التمييز ، ولا شأن للتمييز هنا . وإنما فرض قانون الإصلاح الزراعي هذا الوجوب لاعتبارات تتعلق بالمصلحة العامة ستأتي ذكرها ، فنع المستأجر من التصرف في حقه بالإيجار من الباطن أو بالتنازل ، كما منعه من أن يستأجر من الأراضي الزراعية أكثر من الحد الأقصى الذي عينه . فالتكييف الصحيح لذلك هو أن القانون منع المستأجر من التصرف أو التعاقد في الحدود التي رسمها ، فهنا منع من التصرف أو من التعاقد فرضه القانون وجعله من النظام العام .

ولكننا آثرنا أن نورد هذه الأحكام عقب الكلام في التزامات المستأجر ، وغلبنا الناحية العملية على الناحية الفنية ، إذ أن هذه الأحكام لمصلحة بالأحكام المتعلقة بالتزامات المستأجر ، ويبدو أنها من الناحية العملية تقوم على التزامات فرضها القانون على المستأجر .

#### ٧٥٨ - ١ . وموجب أنه يزرع المستأجر الأرض بنفسه - نص قانوني :

تنص المادة ٣٢ من قانون الإصلاح الزراعي على ما يأتي : « لا يجوز تأجير الأرض الزراعية إلا لمن يتولى زراعتها بنفسه - وتستثنى ، بقرار من وزير المالية والاقتصاد وبعد موافقة وزير الأشغال العمومية ، من حكم الفقرة السابقة ، أراضي الجزائر الواقعة بين جسرى نهر النيل التي تملكها الحكومة وتؤجرها وزارة المالية والاقتصاد بشروط خاصة بقصد استصلاحها <sup>(١)</sup> . وجاء في المذكرة الإيضاحية لقانون الإصلاح الزراعي في صدد هذا النص ما يأتي : « نصت المادة ٣٢ على أنه لا يجوز تأجير الأرض إلا لمن يزرعها بنفسه ، وذلك منعاً من استغلال الوسطاء للقلاحين . وتشير المذكرة الإيضاحية بهذا إلى ما جرت به العادة من استئجار كبار المزارعين لمقدار كبير من الأراضي لا يزرعوه على النعمة ، بل لتأجيرهم من الباطن لصغار القلاحين وتقاضي أجور مغالى فيها منهم . فأراد المشرع أن يمنع استغلال هؤلاء الوسطاء لصغار

(١) أضيفت الفقرة الثانية من هذه المادة بالقانون رقم ٢٥٥ لسنة ١٩٥٤ .

الفلاحين بتحريم تأجير الأرض الزراعية إلا لمن يتولى زراعتها بنفسه وما يترتب على ذلك من منع التأجير من الباطن . ويبدو أنه بعد أن وضع قانون الإصلاح الزراعي حداً أقصى لأجرة الأرض الزراعية سبعة أمثال الضريبة كما رأينا ، لم يعد من الممكن قانوناً أن يستغل الوسطاء صغار الفلاحين ، فهم لا يستطيعون أن يؤجروا من الباطن الأرض التي استأجروها بأكثر من سبعة أمثال الضريبة ، وصغار الفلاحين لا يلتزمون قانوناً بدفع أجرة أكثر من ذلك ، سواء للوسيط أو للمالك الأصلي<sup>(١)</sup> . والوسيط في هذه الحالة يستأجر الأرض من مالكيها بأقل من سبعة أمثال الضريبة ، حتى يستطيع إذا أجزها من الباطن بسبعة أمثال الضريبة أن يحد لنفسه ربحاً يكافئ عمله . فإذا كان هناك استغلال ، فهو واقع على المالك لا على صغار الفلاحين ، وقانون الإصلاح الزراعي لم يأت لحماية الملاك . وإذا قيل إن الوسيط يستطيع أن يتحايل على القانون فيتقاضى من صغار الفلاحين أجرة أعلى من الحد الأقصى ، فإنه يتيسر الرد على ذلك بأنه إذا سهل ذلك على الوسيط فإنه يسهل كذلك على المالك ، ويستطيع هذا مع تحريم الإيجار من الباطن أن يؤجر مباشرة لصغار الفلاحين ويتحايل على القانون فيتقاضى منهم أجرة أعلى من الحد الأقصى . على أن الوساطة بين المالك وصغار الفلاحين لم تكن مجردة من الفائدة ، فكثير من الملاك ليس لديهم من الوقت ما يسمح لهم بأن ينقطعوا لتأجير أراضيهم بمقادير صغيرة ، أو هم لا يستطيعون ذلك ومنهم مبدات ومسنون ، فيؤجرون أراضيهم جملة واحدة لمن يؤجرها من الباطن بمقادير صغيرة لصغار الفلاحين فيكفهم ذلك مشقة إيجار الأرض بمقادير صغيرة<sup>(٢)</sup> .

ثم إن المشرع لم يسلك في الوصول إلى هدفه طريقاً فنياً سليماً ، فهو -

(١) ويدل على ذلك أن الفكرة السائدة ، كما سنرى ، في الجزاء المترتب على الإيجار من الباطن أن يحل المالك محل الوسيط ويصبح المستأجر من الباطن مستأجراً منه مباشرة بنفس شروط الإيجار من الباطن . فإذا لم يحل الوسيط أن يستغل المستأجر من الباطن بشروط باهظة ، فكيف جاز ذلك لما كان بعد أن حل محل الوسيط في هذه الشروط ذاتها ! الواقع من الأمر أن الوسيط لا يستطيع قانوناً بعد صدور قانون الإصلاح الزراعي أن يؤجر بشروط باهظة وهو مقيد بالحد الأقصى للأجرة كالمالك .

(٢) انظر في هذا المعنى محمد علي عرفة في شرح قانون الإصلاح الزراعي سنة ١٩٥٤  
 مقرة ٧٧ ص ١٢٢ - وقارن منصور مصطفى منصور مقرة ٢٤٤ ص ٦٢٩ .

قد اقتصر على القول بأنه لا يجوز تأجير الأرض الزراعية إلا لمن يتولى زراعتها بنفسه . وهذا في ذاته هدف يصل المشرع إلى تحقيقه عن طريق صياغة فنية أكثر إحكاماً لو أنه قال لا يجوز للمستأجر أن يؤجر من الباطن<sup>(١)</sup> أو أن يتنازل عن الإيجار ، وقرر في الوقت ذاته الجزاء الذي يفرضه لمخالفة هذا المنع . فتولى المستأجر زراعة الأرض بنفسه إنما يتحقق ، من الناحية القانونية ، بمنحه من الإيجار من الباطن ومن التنازل عن الإيجار ، وعندئذ لا يرى مناصاً من أن يتولى زراعة الأرض بنفسه<sup>(٢)</sup> .

والذي تؤدى إليه صياغة النص على النحو الذى صيغ به هو أن يقال إنه نص آمر ، والجزاء على مخالفته هو البطلان . فإذا أجر مستأجر الأرض الزراعية الأرض من باطنه ، تبين من ذلك بأمانة مادية أنه يستأجر الأرض لا ليزرعها بنفسه ، ومن ثم يكون المؤجر قد أجر أرضه لمن لا يتولى زراعتها بنفسه ، فيكون الإيجار الأصلي باطلاً ، ويسقط ببطلانه الإيجار من الباطن . ولم تتفق الآراء على هذا الحل . فهناك رأى يذهب إلى أن الإيجار من الباطن وحده هو الذى يكون باطلاً<sup>(٣)</sup> . ويذهب رأى ثان إلى التمييز بين ما إذا انصرفت نية المتعاقدين إلى أن يقوم المستأجر بالتأجير من الباطن فيكون الإيجار الأصلي باطلاً ويسقط معه الإيجار من الباطن ، وبين ما إذا لم تنصرف نية المتعاقدين إلى ذلك فيكون الإيجار الأصلي صحيحاً ولكن يكون للمالك أن يفرج المستأجر من الباطن<sup>(٤)</sup> . ويذهب رأى ثالث إلى أن عقد الإيجار الأصلي يكون باطلاً ، وتقوم العلاقة مباشرة بين المالك والمستأجر من الباطن على أساس عقد الإيجار من الباطن<sup>(٥)</sup> . وهذا الرأى الأخير هو الرأى الراجح ،

(١) ونعزم الإيجار من الباطن يشمل الإيجار العائى والإيجار بطريق المزارعة . ويسمى بالنسبة إلى الحقول وإلى الحدائق (عنان حسين عبد الله في شرح أحكام الإصلاح الزراعى ص ٩٥ - ص ٩٦) .

(٢) انظر في هذا المعنى منصور مصطفي منصور فقرة ٢٤٤ ص ٦٢٩ .

(٣) عنان حسين عبد الله في شرح أحكام الإصلاح الزراعى ص ٩٥ - محمد كامل مرسود

فقرة ٢٨١ ص ٣٦٥ .

(٤) منصور مصطفي منصور فقرة ٢٤٤ ص ٦٢٩ - ص ٦٣٠ ( ويستدرك فيقول

إن هذه النتائج تختلف عما قصد إليه واضع النص إذ يظهر أن المقصود هو أن تقوم العلاقة مباشرة بين المالك ومن يزرع الأرض بنفسه ) .

(٥) سليمان مرقس فقرة ٣٠٢ .

لذا طبق بموجب تفسير تشريعى صدر من اللجنة العليا لهيئة الإصلاح الزراعى (م ٢ من القرارات رقم ٢ لسنة ١٩٥٣) على عقود الإيجار المبرمة قبل صدور قانون الإصلاح الزراعى بين المالك والوسيط والى لا تنهى مدتها بنهاية السنة الزراعية الجارية عند صدور القانون ، فقرر التفسير أن العلاقة تقوم مباشرة بين المالك والمستأجر من الباطن وذلك للمدة الباقية من العقد<sup>(١)</sup> . ولكن هذا الحل كان يقتضى نصاً تشريعياً ، وكان الأولى أن ينص المشرع على أنه لا يجوز لمستأجر الأرض الزراعية أن يؤجرها من الباطن أو أن يتنازل عن الإيجار ، وإلا كان الإيجار الأصل باطلاً ، وقامت العلاقة مباشرة بين المالك والمستأجر

(١) عثمان حسين عبد الله فى شرح أحكام الإصلاح الزراعى ص ٩٣ - ص ٩٤ - وقد صدر تفسير عادى من اللجنة العليا لهيئة الإصلاح الزراعى فى خصوص النص الذى نحن بصدده (م ٣٢) بمجلس ٨ أكتوبر سنة ١٩٥٢ و ٤ نوفمبر سنة ١٩٥٢ يقرر ما يأتى :

١ - منع القانون تأجير الأرض الزراعية إلا لمن يتولى زراعتها بنفسه . والى أن يؤجرها جلة لمن يزرعها على النعمة ، أو أن يؤجرها إلى صغار المستأجرين .

٢ - توصى اللجنة بأن تفضل الحكومة صغار المستأجرين وغيرهم المعاهد الزراعية المشتغلين فعلاً بالزراعة فى تأجير أراضيها ما وسعها ذلك .

٣ - المستأجر الذى كان يزرع على النعمة جزءاً من الأرض المؤجرة ويؤجر من الباطن جزءاً آخر ، يكون له حق الاستمرار فى إيجار الأرض التى كان يزرعها على النعمة . أما الأرض التى كان يؤجرها من الباطن فإن علاقة الإيجار تقوم بالنسبة إليها بين المالك وبين المستأجر من الباطن مباشرة .

٤ - لما كان الوسطاء قد اعتادوا تأجير الأرض الجيدة من الباطن وزراعة الأرض الضعيفة على النعمة حيث لا يوجد إقبال على تأجيرها ، فإنه وقد حرم هذا الوسيط من التأجير من الباطن فإنه يباح له التدخل فى الأرض التى يزرعها على النعمة إذا تملز الاتفاق مع المالك على النعمة الإيجارية المناسبة لظنة الأرض . وفى هذه الحالة يجب على المالك زراعتها وعدم تركها بغير زراعة محافظة على الإنتاج العام .

٥ - إذا كانت الأرض مؤجرة لشخص يزرعها بالاشتراك مع آخرين ، وجب أن يكون للمعاهد الخاص هذه الأرض معهم جميعاً ، وأن يقتسموا أرباح الزراعة ويلتزموا بتلفاتها بحسب أنصبتهم .

٦ - التأمينات التى دفعها الوسطاء والأجرة المدفوعة منهم مقدماً لملك دين لم قبل المالك يطالب به بكافة الطرق الودية والقانونية .

(انظر عثمان حسين عبد الله فى شرح أحكام الإصلاح الزراعى ص ٩٤) .



من الباطن على أساس عقد الإيجار من الباطن ، أو بين المالك والتنازل له عن الإيجار على أساس عقد الإيجار الأصلي<sup>(١)</sup> .

ويستثنى من تحريم الإيجار من الباطن والتنازل عن الإيجار ما يأتي :

١ - ما نصت عليه الفقرة الثانية من المادة ٣٢ من قانون الإصلاح الزراعي صائفة الذكر في خصوص أراضي الجزائر الواقعة بين جسرى نهر النيل التي تملكها الحكومة وتوحيها وزارة المالية والاقتصاد بشروط خاصة بقصد استصلاحها .  
فهذه الأراضي تؤجر عادة لكبار المزارعين ممن يستطيعون القيام بتفقات الإصلاح والزراعة ، فأجبر لم - بقرار من وزير المالية والاقتصاد بعد موافقة وزير الأشغال العمومية - الإيجار من الباطن والتنازل عن الإيجار لصغار المزارعين ليستعضوا بعض ما أنفقوه في إصلاح الأرض .

٢ - ما قضى به تفسير تشريعي صادر من اللجنة العليا لمعية الإصلاح الزراعي م - ٤ من القرار رقم ١ لسنة ١٩٥٢ - من أنه يجوز للمستأجر أن يعهد لغيره بزراعة الأرض برسيا لمواشيه أو أذرة أو أرزاً لغلاته ، ولا يعتبر هذا إيجاراً من الباطن . وفي أراضي الخضر والمقات يجوز للمستأجر تأجير الأرض لشخص يزرعها خضراً أو مقاتاً زرعة واحدة بدون أن يعتبر ذلك تأجيراً من الباطن ٥٠ والأولى أن يقال إن هذا تأجير من الباطن ، ولكنه غير ممنوع<sup>(٢)</sup> .

ويبدو أنه إذا كان محظوراً على المالك أن يؤجر الأرض لمن يؤجرها من الباطن ، فليس محظوراً عليه أن يوكل شخصاً في تأجير أرضه بمقادير صغيرة لصغار الفلاحين ، كأن يعهد بذلك إلى وكيل أعماله أو ناظر عزبته<sup>(٣)</sup> ، ما لم يكن المقصود من ذلك التحايل على القانون فيستتر الإيجار الأصلي في صورة الوكالة<sup>(٤)</sup> .

(١) ويكون هذا ضرباً من ضروب تحول العقد بحكم القانون ، كما تحول الإيجار الخاص إلى مزارعة إذا كان العقد غير مكتوب وقد مر ذلك .

(٢) منصور مصطفي منصور فقرة ٢٤٤ ص ٦٣٠ .

(٣) قرب منصور مصطفي منصور فقرة ٢٤٤ ص ٦٢٩ - وقارن المادة ٣٧ من قانون الإصلاح الزراعي بتعديلها الأخير في سنة ١٩٦١ ، حيث تجل الوكالة في إدارة أو في استئجار الأراضي الزراعية في حكم الإيجار فيما يتعلق بالحد الأقصى من مقدار الأراضي الزراعية التي يستطيع المستأجر أن يجمعها في جهازته ، وسيأتى بيان ذلك ( انظر مايل فقرة ٧٥٩ ) .

(٤) ولا يعتبر إيجاراً من الباطن ، لا بطريق الإيجار الخاص ولا بطريق المزارعة ، أن يدعى للمستأجره شركاء في استئجار الأرض المؤجرة ماداموا غير مستأجرين من الباطن ( انظر آنفاً فقرة ٤٥٦ ) ، وذلك ما لم يقصد التحايل على القانون فيستتر الإيجار من الباطن في صورة الشركة .

## ٧٥٩ - ب . وجوب أو جمع المستأجر في جازنة أكثر من مقر

معين - نص قانوني : لم يضع قانون الإصلاح الزراعي عند صدوره حداً أقصى لحيازة الأراضي الزراعية كما وضع حداً أقصى للملكية هذه الأراضي . وبقي الأمر على هذا الحال ، فكان يجوز للشخص أن يستأجر أى مقدار من الأراضي الزراعية دون قيد ، حتى صدر القانون رقم ٢٤ لسنة ١٩٥٨ يضيف إلى قانون الإصلاح الزراعي المادة ٣٧ (١) ، وتنص الفقرة الأولى منها على ما يأتي : « ابتداء من سنة ١٩٥٩ / ١٩٦٠ الزراعية لا يجوز أن تزيد جملة ما ينتفع به شخص هو وزوجته وأولاده القصر من الأراضي الزراعية على القدر الجائز لم تملكه قانوناً ، سواء كان وضع يدم على هذه الأراضي بطريق التملك أو غيره . ويقع باطلا كل عقد يترتب عليه مخالفة هذه الأحكام » . وقد جاء في المذكرة الإيضاحية للقانون رقم ٢٤ لسنة ١٩٥٨ في صدد هذا النص : « ولما كان قانون الإصلاح الزراعي لم يرد به نص يحدد المساحة التي يجوز للشخص أن يستأجرها بمفرده أو مع زوجته وأولاده القصر من الأراضي الزراعية ، فقد أدى هذا الوضع إلى أن استمرت نافذة عقود إيجار عن مساحات شاسعة ، فاستقرت لمستأجريها حيازة مساحات كبيرة من الأراضي . وقد أثر ذلك في أحوال صغار المزارعين ، بأن سد في وجوههم باب الرزق من الزراعة . لذلك رؤى ، تمشياً مع أهداف الإصلاح الزراعي ، إضافة مادة جديدة إلى القانون تحت رقم ٣٧ » . فكان الحد الأقصى لما يستطيع شخص أن يستأجره مائتي فدان ، يخل في ذلك ما هو مملوك له أو ما يجوز له أن ينتفع به بموجب حق انتفاع أو بموجب أى حق آخر .

ثم عدلت هذه الفقرة الأولى من المادة ٣٧ ، بالقرار بقانون رقم ١٢٧ لسنة ١٩٦١ ، على الوجه الآتي : « مع عدم الإخلال بحق المالك في الانتفاع بما يملكه من الأراضي الزراعية وما في حكمها ، فإنه اعتباراً من سنة ١٩٦١ / ١٩٦٢ الزراعية لا يجوز لأى شخص هو وزوجته وأولاده القصر أن يجوزوا بطريق الإيجار أو وضع اليد أو أية طريقة أخرى من الأراضي الزراعية وما في حكمها

(١) وكانت المادة ٣٧ الأصلية قد ألغيت بالمرسوم بقانون رقم ١٩٧ لسنة ١٩٥٢ . ثم جاء القانون رقم ٢٤ لسنة ١٩٥٨ فوضع نصاً جديداً أدخل على النص الملغى تحت رقم المادة ٣٧ .

غير المملوكة لم مساحة تزيد على خمسين فداناً . كما لا يجوز الوكالة في إدارة أو في استغلال الأراضي الزراعية وما في حكمها فيما يزيد على هذا القدر . ويستزول من هذا القدر ما يكون الشخص واحداً اليد عليه باعتباره مالكا . ويقع باطلا كل عقد يترتب عليه مخالفة هذه الأحكام . ويعاقب بالحبس وبغرامة لا تقل عن مائة جنيه ولا تتجاوز ألف جنيه أو بإحدى هاتين العقوبتين من يخالف أحكام هذه المادة مع علمه بذلك <sup>(١)</sup> . فأصبح الحد الأقصى لما يستطيع شخص أن يستأجره ، بطريق الإيجار العادي أو بطريق المزارعة ، خمسين فداناً فقط ، ويدخل في ذلك ما هو مملوك له وقد أصبح بموجب القرار بقانون رقم ١٢٧ لسنة ١٩٦١ نفسه لا يجوز أن يزيد على مائة فدان ، وكذلك يدخل ما يجوز له أن ينضم به بموجب حق انتفاع أو بموجب أى حق آخر . ويخلص من ذلك أن الشخص الذي يملك من خمسين فداناً إلى مائة لا يستطيع أن يستأجر شيئاً ، لأن الأرض التي في ملكه قد استغرقت كل ما يستطيع أن يجمع في حيازته من الأراضي الزراعية . فإذا كان الشخص يملك أقل من خمسين فداناً ، جاز له أن يستأجر ما يكمل المقدار الذي يملكه إلى خمسين فداناً ، فإن كان يملك عشرين فداناً مثلاً جاز له أن يستأجر ما لا يزيد على ثلاثين فداناً أخرى <sup>(٢)</sup> . فإذا كان لا يملك من الأراضي الزراعية

(١) وقد جاء في المذكرة الإيضاحية لقرار بقانون رقم ١٢٧ لسنة ١٩٦١ في صدد هذا النص : « وكما كانت الفكرة الأصلية في قانون الإصلاح الزراعي هي إتاحة الفرصة لأكبر عدد ممكن من الأجراء كي يتسوا بملكية الأرض ، فقد أصبح من اللازم الآن إتاحة الفرصة لأكبر عدد من الفلاحين أن يتسوا بملكية الأرض ، فلا تبقى احتكارات لفئة قليلة من المزارعين أو الوسطاء الذين يؤجرونها من الباطن لصغار الفلاحين » .

وقد صدر قرار بتفسير تشريعي رقم ٢ لسنة ١٩٦١ من الهيئة العامة للإصلاح الزراعي بتاريخ ٣٠ نوفمبر سنة ١٩٦١ يتضمن تنفيذ القانون رقم ١٢٧ لسنة ١٩٦١ ، ورد فيه ما يأتي : « يستزول من هذا القدر ما يعادل ملكية أى منهم من هذه الأراضي أيما كان سند ملكيته ، حتى ولو كان حقاً غير مسجل » .

(٢) ويجوز التساؤل هل يستزول من الأرض المملوكة المستأجر ما هي أن يكون لا مباشر زراعتها بنفسه كان يكون قد أجبره ؟ فلو أن شخصاً يملك خمسين فداناً أجبر منها ثلاثين ، يجوز له أن يستأجر ثلاثين فداناً إذا أصبحت إلى العشرين فداناً التي استبقاها لم يزد ما يزرعه بنفسه هل خمسين فداناً ؟ يصح الأخذ بهذا الرأي ، لأنها إذا فرقا عبارة « ويستزول من هذا القدر ما يكون الشخص واحداً اليد عليه باعتباره مالكا » الواردة في القانون بأن وضع اليد « هنا » معناه أنه يزرع ما يملكه بنفسه - ولو كان يملك سبعين فداناً أجبر منها عشرين واستبقى خمسين يزرعها بنفسه ، لم يستطع أن يستأجر شيئاً فوق الخمسين ولو بحجة تفويض العشرين إلى أجبرها .

شيئاً ، جاز له أن يستأجر ما لا يزيد على خمسين فدانا ، ويعتبر التوكيل في إدارة أرض زراعية أو استغلالها في حكم الإيجار ، فلا يجوز لشخص أن يجوز بطريق الإيجار أو بطريق التوكيل ما يزيد على الحد الأقصى ، وقد فرض القانون هنا أن التوكيل : يغني إجارة مسترة .

وقد رتب القانون جزاءين على المستأجر الذي يماز ما يستأجره من الأرض الزراعية هذا الحد الأقصى : (١) جزاء مدنياً هو بطلان إيجار الأرض التي تريد على هذا الحد . وعلى المستأجر أن يتخلى عن هذا المقدار ويعينه بنفسه ، وإلا جاز للهيئة العامة للإصلاح الزراعي أن تتولى هي بنفسها تعيين المقدار الزائد وتستولى عليه وتتولى إدارته إلى أن تتمكن من إيجاره للغير وعندئذ تقوم العلاقة مباشرة بين ملاك هذا المقدار الزائد والمستأجرين له عن طريق الهيئة العامة للإصلاح الزراعي . (٢) وجزاء جنائياً هو العقوبة المذكورة في النص . ويشترط في توقيع العقوبة الجنائية أن يكون المستأجر وقت الاستئجار عالماً أنه يجمع في حيازته بهذا الاستئجار أكثر من الحد الأقصى .

وقد عالجت المادة ٣٧ المشار إليها ، في الفقرات التالية للفقرة الأولى (١) ، حالة ما إذا كان المستأجر لا يجمع في حيازته أكثر من الحد الأقصى ، ثم وجد نفسه ، بالمراث أو بالوصية أو بأى سبب آخر غير التعاقد ، قد زاد ما يملكه من الأرض الزراعية فراد تبعا لذلك ما يجمع في حوزته من هذه الأرض وقد يربى على الحد الأقصى المسموح به . فتصت الفقرة الثانية من المادة ٣٧ على ما يأتي : « فإذا ترتب زيادة فيما ينتفع به على سبب من أسباب التملك الجائز طبقاً لأحكام هذا القانون ، كان على ذوى الشأن أن يزلوا خلال ثلاثة أشهر من تاريخ أبولولة الزيادة إليهم أو المدة اللازمة لنضج المحصول الموجود في الأرض ، أيهما أطول ، عن قدر مماثل لما يستأجرونه إلى الهيئة العامة للإصلاح الزراعي . ويجوز للهيئة المذكورة أن تتظلم من تحديد القدر المتنازل عنه إلى اللجنة القضائية المتصوص عليها في المادة ١٣ مكررة خلال أسبوعين من تاريخ إخطارها بالتنازل .» ولتوضيح ذلك نقرض أن شخصاً يملك عشرين فدانا ، واستأجر عشرين فدانا ،

(١) وهذه الفقرات بقيت كما سنّها القانون رقم ٢٤ لسنة ١٩٥٨ ، ولم يمسها القانون

رقم ١٢٧ لسنة ١٩٦١ بتغيير كما من الفقرة الأولى .

فجميع في حيازته أربعين فدانا وهذا دون الحد الأقصى . ثم ورث عشرين فدانا ، فأصبح في حيازته ستون فدانا ، وهذا يزيد على الحد الأقصى بعشرة فدادين . ففي هذه الحالة يكون على المستأجر أن يعين عشرة فدادين من العشرين فدانا التي يستأجرها ليتخلى عنها لميعة الإصلاح الزراعي ، حتى ينزل بذلك ما يجمع في حيازته إلى خمسين فدانا وهو الحد الأقصى . وقد أعطى القانون للمستأجر ، لاستعمال حقه في الخيار ، مدة هي أطول الأجلين من ثلاثة أشهر أو المدة الباقية لنضج المحصول في عشرة الفدادين التي يعينها للتخلى عنها . وإذا كان لميعة الإصلاح الزراعي اعتراض على هذا التعيين ، كأن عين المستأجر مقدارا أقل من المقدار الواجب ، رفعت اعتراضها إلى اللجنة القضائية التي تتولى تحقيق الإقرارات والديون العقارية وفحص ملكية الأراضي المستولى عليها بموجب قانون الإصلاح الزراعي ، وهي اللجنة المنصوص عليها في المادة ١٣ مكررة من هذا القانون .

فإذا لم يتم المستأجر تعيين الأرض التي يتخلى عنها في المدة التي حددها القانون ، جاز لميعة الإصلاح الزراعي ، كما رأينا في حالة عدم تخلي المستأجر عما يستأجره زيادة على الحد الأقصى ، أن تتولى هي تعيين الأرض وتستولي عليها وتتولى إدارتها إلى أن تتمكن من إيجارها للغير ، وعندئذ تقوم العلاقة مباشرة بين ملاك هذه الأرض والمستأجرين لها . وللمستأجر أن يتظلم إلى اللجنة القضائية من تحديد المقدار المستولى عليه . وقد وردت هذه الأحكام في الفقرات الثالثة والرابعة والخامسة من المادة ٣٧ على الوجه الآتي : « ويكون للهيئة العامة للإصلاح الزراعي ، في حالة البطالان المنصوص عليه في الفقرة الأولى من هذه المادة ، أو في حالة عدم استعمال المنتفع للخيار المخصص له به في الفقرة السابقة ، أن تستولي من الأرض المؤجرة على الزيادة على القدر المقرر قانونا . والمنتفع أن يتظلم من تحديد القدر المستولى عليه إلى اللجنة القضائية سالفة الذكر خلال أسبوعين من تاريخ إخطاره بقرار الاستيلاء - ويكون التظلم بكتاب موصى عليه يرسل إلى اللجنة ، ويفصل فيه على وجه السرعة ، ويكون قرار اللجنة بشأنه نهائيا ولا يقبل الطعن بأي وجه من الوجوه - وتتولى الهيئة العامة للإصلاح الزراعي إدارة ما يؤول إليها من أراض زراعية طبقاً لأحكام هذه المادة إلى

أن يتم توزيعها بالتأجير ، وعندئذ تقوم العلاقة مباشرة بين المؤجر وهؤلاء المستأجرين ، وذلك كله خلال بقية المدة المفق عليها في العقد . وتسرى الأجرة المفق عليها ، إلا إذا كانت تزيد على أجرة المثل فتتخفص إلى هذا المقدار .

## المبحث الثالث

### الأحكام المتعلقة بانتهاء الإيجار

٧٦٠ - ما تناوهر هذه المظالم : قلنا<sup>(١)</sup> أن قانون الإصلاح

الزراعى أوجب امتداد عقود الإيجار لمدة معينة عند انقضاء المدة الأصلية ، وأن التمتين المدنى جعل للمستأجر ، عند انتهاء الإيجار بانقضاء مدته الأصلية والمدة التى امتد إليها بحكم القانون ، حقا فى البقاء فى الأرض إلى أن تنضج الفلة ، وفرض عليه واجبا فى أن يسمح لخلفه بتبئية الأرض وبندرها .

فنبحث إذن طائفتين من الأحكام : ( ١ ) الأحكام المتعلقة بامتداد الإيجار بحكم القانون ( ٢ ) والأحكام المتعلقة بحق المستأجر فى البقاء إلى أن تنضج الفلة وبواجبه فى السماح لخلفه بتبئية الأرض وبندرها .

### ١٥ - الأحكام المتعلقة بامتداد الإيجار بحكم القانون

٧٦١ - تنابع الشرحات الموفقة لم الإيجار بحكم القانون : عند صدور

قانون الإصلاح الزراعى فى ٩ سبتمبر سنة ١٩٥٢ كانت المادة ٣٧ منه تنص على ما يأتى : « مع مراعاة الأحكام السابقة واستثناء من أحكام المادتين ٥٩٨ و ٥٩٩ من القانون المدنى ، لا يجوز إخراج من كان يزرع الأرض بنفسه ، سواء كان مستأجراً أصلياً أو مستأجراً من الباطن . وفى الحالة الأخيرة تقوم العلاقة بين المستأجر من الباطن والمالك » . وجاء فى المذكرة الإيضاحية لقانون الإصلاح الزراعى فى صدد هذه المادة : « لما كان يخشى أن يؤدى تحديد الإيجار إلى امتناع الملاك من تأجير الأرض ، فقد نص على عدم جواز إخراج من كان يزرع الأرض بنفسه . . . ولكن ما لبث أن صدر المرسوم بقانون رقم ١٩٧

لسنة ١٩٥٢ في ١٧ سبتمبر سنة ١٩٥٢، أى بعد أيام من صدور قانون الإصلاح الزراعى ، وقد نصت المادة الأولى منه على إلغاء المادة ٣٧ سالفة الذكر ، ونصت المادة الثانية على إضافة مادة جديدة إلى قانون الإصلاح الزراعى برقم ٣٩ مكرراً ، وهذا نصها : « مع مراعاة حكم المادة ٣٣ تمتد عقود الإيجار التى تنتهى مدتها بنهاية السنة الزراعية الحارية عند العمل بهذا القانون ، وذلك لمدة سنة زراعية أخرى ، إذا كان المستأجر يزرع الأرض بنفسه ، سواء كان مستأجراً أصلياً أو مستأجراً من الباطن ، وفى الحالة الأخيرة تقوم العلاقة مباشرة بين المستأجر من الباطن والمالك » . وجاء فى المذكرة الإيضاحية لهذا التعديل : « نصت المادة ٣٥ من القانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ على أنه لا يجوز أن تقل مدة إيجار الأرض الزراعية عن ثلاث سنوات ، كما نصت المادة ٣٧ على ما يأتى : . . . وواضح أن غرض المشرع هو حماية المستأجر أو الزارع بعد صدور القانون سالف الذكر . على أنه من جهة أخرى فإنه ليس من صالح الاقتصاد القوى أن تصبح العلاقة أبدية بينهم ، فلا يمكن المالك من إخراج المستأجر الماطل أو العاجز عن زراعة الأرض . وتحقيقاً لهذه الأغراض أعدت وزارة المالية والاقتصاد مشروع قانون تنص المادة الأولى منه على إلغاء المادة ٣٧ المذكورة آنفاً ، وأضيفت مادة جديدة تحت رقم ٣٩ مكرر بعنوان « حكم وقى » لإعطاء زارع الأرض فى السنة الزراعية الحالية الحق فى الاستمرار فى زراعتها لسنة أخرى إذا لم يكن عقد إيجاره أطول » . ثم صدر المرسوم بقانون رقم ٣١١ لسنة ١٩٥٢ فى ٤ ديسمبر سنة ١٩٥٢ ، أى بعد ذلك بنحو ثلاثة أشهر ، يضيف إلى المادة ٣٩ مكررة فقرة جديدة تنص على ما يأتى : « ويكون الإيجار فى السنة الزراعية التى يمتد إليها العقد مزارعة أو نقداً بحسب اختيار المالك ، وذلك فى الأراضي التى تكون ضريبتها جنبها واحداً أو أقل ، على أن تكون طريقة الإيجار واحدة فى مجموع ما يملكه المؤجر من الأراضي المذكورة » . وجاء فى المذكرة الإيضاحية لهذا التعديل : « قد تبين أن هناك أراضى حديثة الاستصلاح تغل غلة مناسبة ، ولا زالت الضريبة مربوطة عليها باعتبارها أرضاً بوراً أو شبه بور ، حتى لتبلغ هذه الضريبة جنبها واحداً أو أقل من الجنيه . وليس من الإنصاف إجبار المالك على تأجيرها بسبعة أمثال الضريبة فى السنة الزراعية التى يمتد إليها العقد . . بل ليس ذلك مقصوداً . ولهذا روى إضافة فقرة جديدة إلى المادة المذكورة تجعل

للملاك الأراضي التي ينطبق عليها الوصف المذكور أن يختاروا المزارعة أو التقد بالنسبة إلى سنة الامتداد ، على أن تكون طريقة الإيجار واحدة في مجموع ما يملكه المؤجر من الأراضي المذكورة ،

ثم امتدت بالقوانين رقم ٤٠٦ لسنة ١٩٥٣ و٤٧٤ لسنة ١٩٥٤ و٤١١ لسنة ١٩٥٥ عقود الإيجار سنة فسة إلى ثلاث سنوات متعاقبة ، بالنسبة إلى نصف المساحة المؤجرة بحسب تجنب المالك للمستأجر ، وقصد بذلك استقرار الحال لطائفة المستأجرين جميعاً حتى لا يضطرب أمر حاشهم ، وتكون أمانهم فسة من الوقت يتدبرون فيها مورد زرقهم <sup>(١)</sup> .

ثم روى للاعتبارات ذاتها أن يصدر القانون رقم ٣١٥ لسنة ١٩٥٦ م ، يضيف إلى قانون الإصلاح الزراعي المادة ٣٩ مكرراً (١) ، وقد عدل بالقانون رقم ٢٤ لسنة ١٩٥٨ على الوجه الآتي : وتمتد لنهاية ١٩٥٨/١٩٥٩ عقود الإيجار التي تنتهي بنهاية سنة ١٩٥٥/١٩٥٦ الزراعية لا تقضاء المدة المتفق عليها في العقد أو التي امتد إليها تنفيذاً للمادة السابقة والقوانين رقم ٤٠٦ لسنة ١٩٥٣ ورقم ٤٧٤ لسنة ١٩٥٤ ورقم ٤١١ لسنة ١٩٥٥ . ويكون الامتداد بالنسبة لنصف المساحة المؤجرة إذا كان المالك قد استعمل حقه في تجنب المستأجر قبل العمل بهذا القانون . كما تمتد لنهاية السنة المذكورة ( ١٩٥٨/١٩٥٩ ) عقود الإيجار التي تنتهي مدتها المتفق عليها قبل نهاية السنة الأخيرة ، ويكون امتدادها بالنسبة لنصف المساحة المؤجرة في المدة امتدت إليها فقط إذا كان المالك قد استعمل حقه في تجنب المستأجر قبل العمل بهذا القانون : ويسقط الحق في التجنب لمن لم يستعمل هذا الحق قبل العمل بهذا القانون .

(١) فقد نص القانون رقم ٤٠٦ لسنة ١٩٥٣ على ما يأتي : « عقود الإيجار التي امتدت تنفيذاً للمادة السابقة والتي تنتهي بنهاية الزراعة تمتد لسنة زراعية أخرى بالنسبة لنصف المساحة المؤجرة ، بشرط قيام المستأجر بالوفاء بكافة التزاماته من سنة ١٩٥١/١٩٥٢ على الأقل . وذلك الحق في تجنب المساحة المؤجرة في فضاء الأرض السابق تأجيرها أو خارج هذا فضاء دون أن يتجاوز نفس الزمان ، ودون إخلال بما تقتضيه الفورة الزراعية في انتفاع المستأجر بالأرض على الوجه القائم من قبل . وإذا وافق المالك على أن يترك المستأجر مساحة تزيد من النصف المشار إليه ، كان له تحديد مدة الإجارة طبقاً لفقرة الأولى من هذه المادة أو طبقاً للمادة ٣٥ من هذا القانون . »

(٢) انظر نص القانون رقم ٣١٥ لسنة ١٩٥٦ في مجموعة قوانين الإصلاح الزراعي ١٩٥٢ - ١٩٥٩ التي أصدرتها الهيئة العامة للإصلاح الزراعي ص ٢٧ - ص ٢٨ .



ثم صدر القانون رقم ١٨٣ لسنة ١٩٥٩ باستبدال النص الآتي بنص المادة ٣٩ مكرراً (أ) السابق ذكره : « تمتد لنهاية سنة ١٩٥٩ / ١٩٦٠ الزراعية عقود الإيجار التي تنتهي بنهاية سنة ١٩٥٨ / ١٩٥٩ الزراعية ، سواء لانقضاء المدة المتفق عليها في العقد أو التي امتد إليها تنفيذاً للمادة السابقة والقوانين رقم ٤٠٦ لسنة ١٩٥٣ ورقم ٤٧٤ لسنة ١٩٥٤ ورقم ٤١١ لسنة ١٩٥٥ ورقم ٣١٥ لسنة ١٩٥٦ المعدل بالقانون رقم ٢٤ لسنة ١٩٥٨ . ويكون الامتداد بالنسبة لنصف المساحة المؤجرة إذا كان المالك قد استعمل حقه في تجنب المستأجر قبل العمل بالقانون رقم ٢٤ لسنة ١٩٥٨ المشار إليه ، وإلا سقط حقه في هذا التجنب . وذلك كله بشرط قيام المستأجر بالوفاء بجميع التزاماته ، وإلا اعتبر العقد متبياً من تلقاء نفسه دون تنبيه أو إنذار . وجاء في المذكرة الإيضاحية لهذا القانون : « . . . وقد روى لنفس الاعتبارات المذكورة أن يستبدل بالنص السابق نص آخر يقضي بامتداد جميع العقود المشار إليها لمدة سنة زراعية أخرى ( ١٩٥٩ / ١٩٦٠ ) ، على أن يكون الامتداد مقصوراً على نصف المساحة إذا كان المالك قد استعمل حقه في تجنب المستأجر قبل العمل بالقانون رقم ٢٤ لسنة ١٩٥٨ ، وإلا سقط حقه في هذا التجنب . كما روى أيضاً ، كى يطمئن الملاك إلى وفاء المستأجرين بالتزاماتهم كافة ، ألا يحرموا من طلب فسخ الإيجار وإخراج المستأجر من الأرض المؤجرة ، سواء أكان التصبر في أداء الأجرة أم في الوفاء بأى التزام آخر يبرر فسخ العقد طبقاً للأصول العامة » .

ثم صدر قانون مماثل في سنة ١٩٦٠ يقضى بأن تمتد إلى نهاية سنة ١٩٦٠ / ١٩٦١ الزراعية عقود الإيجار التي تنتهي في سنة ١٩٥٩ / ١٩٦٠ ، سواء لانقضاء المدة المتفق عليها في العقد أو التي امتد إليها تنفيذاً لقانون الإصلاح الزراعي والقوانين الصادرة بعد ذلك . ويكون الامتداد لنصف المساحة المؤجرة إذا كان المالك قد استعمل حقه في تجنب المستأجر قبل العمل بالقانون رقم ٢٤ لسنة ١٩٥٨ ، ولكل المساحة المؤجرة لمن لم يستعمل حقه في التجنب قبل ذلك . وذلك كله بشرط قيام المستأجر بالوفاء بجميع التزاماته حتى نهاية سنة ١٩٥٨ / ١٩٥٩ الزراعية ، وإلا اعتبر العقد متبياً من تلقاء نفسه دون تنبيه أو إنذار .

ثم صدر أخيراً قانون مماثل في ٦ نوفمبر سنة ١٩٦١ ( قانون رقم ١٧٣

لسنة ١٩٦١) يقضى بأن تمتد إلى نهاية سنة ١٩٦١/١٩٦٢ الزراعية عقود الإيجار التي تنتهى في سنة ١٩٦٠/١٩٦١ الزراعية ، سواء لانقضاء المدة المتفق عليها في العقد أو التي امتد إليها تنفيذاً لقانون الإصلاح الزراعى والقوانين الصادرة بعد ذلك . ويكون الامتداد لنصف المساحة المؤجرة إذا كان المالك قد استعمل حقه في تجنب المستأجر قبل العمل بالقانون رقم ٢٤ لسنة ١٩٥٨ ، ولكل المساحة المؤجرة لمن لم يستعمل حقه في التجنب قبل ذلك . وذلك كله بشرط قيام المستأجر بالوفاء بجميع التزاماته حتى نهاية سنة ١٩٥٩/١٩٦٠ الزراعية ، وإلا اعتبر العقد متياً من تلقاء نفسه دون تنبيه أو إنذار .

والمنظور أن يستمر تابع هذه التشريعات المؤقتة سنة بعد أخرى ، بنفس هذا المعنى . ولعله كان الأولى أن يصدر تشريع دائم يقضى ، كما هو الأمر في إيجار الأماكن على ما رأينا ، بأنه لا يجوز إخراج المستأجر لأرض زراعية ولو بعد انقضاء المدة المتفق عليها إلا لأسباب معينة . وتحصر هذه الأسباب ، ويمكن القياس على الأسباب المذكورة في قانون إيجار الأماكن مع استبعاد سببين إذا تلاهما مع طبيعة المباني فلا يتلزمان مع طبيعة الأرض الزراعية ، وهما أيلولة المكان للسقوط والرغبة في الهدم لإعادة البناء . وتبقى أسباب أربعة يمكن الأخذ بها في إيجار الأراضي الزراعية : عدم الوفاء بالأجرة ، والإيجار من الباطن أو التنازل عن الإيجار ، والإخلال بشروط العقد أو إساءة استغلال الأرض المؤجرة ، ورغبة المالك في زراعة الأرض بنفسه . وهذا السبب الأخير يجب أن يحاط بقيود على غرار القيود التي أحاط بها القانون الفرنسى هذا الحق (droit de reprise) ، فلا يجوز للمالك أن يستعمل حقه هنا إلا بشرط أن يستمر على زراعة الأرض بنفسه مدة لا تقل عن ثلاث سنوات ( في فرنسا تسع سنوات وهي الحد الأدنى لمدة إيجار الأراضي الزراعية هناك ) ، ولا يجوز له استعمال الحق إذا كان عنده مقدار معين من الأراضي الزراعية يقوم بزراعتها بنفسه ما لم يكن له ولد حرفته الزراعة يقوم هو بزراعة الأرض . فإذا أخل المالك بهذه الواجبات تعرض لعقوبة جنائية ، وكان للمستأجر الحق في العودة إلى الأرض (١) .

(١) وقد أنشأ القانون رقم ٤٧٦ لسنة ١٩٥٣ ملحقاً لفصل في المنازعات الخاصة باسترداد عقود الإيجار الزراعية ، تشكل برئاسة أحد وكلاء النائب العام وعضوية مأمور المركز ومهتمس =

٧٦٢ - أحكام امتداد الإيجار الزراعي ، وإذا امتد إيجار الأرض الزراعية ، فإنه يمتد بنفس الشروط السابقة والتأمينات والأجرة بحيث لا تزيد على سبعة أمثال الضريبة ، ولمدة ستة زراعية على الوجه المنصوص عليه في القانون التقاضي بالامتداد . ويبقى إيجاراً عادياً أو مزارعة كما كان قبل الامتداد ، إلا إذا كانت الضريبة على الأرض لا تزيد على جنيته واحد فيكون المالك - لا المستأجر - بالخيار إن شاء اختار الإيجار العادي أو شاء اختار المزارعة ، أيًا كان العقد في السنة السابقة على الامتداد .

وامتداد العقد يقع لصالح المستأجر ، فله إذا شاء أن ينزل عن حقه وأن يحل الأرض عند انقضاء المدة المتفق عليها . أما المالك فهو ملزم بالامتداد ، فلا يحول دون أن يمتد العقد إنذار المالك للمستأجر بإخلاء الأرض ، سواء لزراعتها على الذمة أو لإنشاء بستان فيها ، ولو صدر هذا الإنذار قبل صدور القانون ( تفسر عادي بجلسة ٨ أكتوبر سنة ١٩٥٢ ) . وعدم إعلان المستأجر نيته في إخلاء الأرض المؤجرة يعتبر إقراراً باستمرار وضع اليد عليها ، فيمتد العقد ( تفسر عادي بجلسة ٤ نوفمبر سنة ١٩٥٢ ) .

وإذا امتد العقد وفي الأرض مستأجر من الباطن ، قامت العلاقة مباشرة بينه وبين المالك في سنة الامتداد على أساس عقد الإيجار من الباطن لا عقد الإيجار الأصلي . وإذا كان المستأجر الأصلي مديناً للمالك بالأجرة ، كان للمالك أن يرجع بها مباشرة على المستأجر من الباطن بمقدار ما في ذمة هذا المستأجر

من زراعي ومثل لجنة الإصلاح الزراعي وأحد أعيان المركز وعضو آخر من مستأجري الأراضي الزراعية . وتختص اللجنة بالفصل في كل نزاع ينشأ عن تطبيق المادة ٣٩ مكرراً (١) ، وتكون قراراتها غير قابلة لأي طعن ، كما تكون هذه القرارات وقتية بحيث لا تحول دون الالتجاء إلى الجهات القضائية المختصة للفصل في موضوع النزاع من جديد . وتظل هذه القرارات نافذة إلى أن تفصل تلك الجهات في الموضوع نهائياً في حالة الالتجاء إليها .

وقد نشر في الصحف أخيراً أن هناك مشروع قانون يمد لتوسيع اختصاصات لجان الفصل في المنازعات الزراعية ، فيتناول هذا الاختصاص طائفة كبيرة من المنازعات التي تقوم بين المؤجر والمستأجر في عقد إيجار الأرض الزراعية وفي عقد المزارعة . ولكن تبقى قرارات هذه اللجان وقتية ، لا تحول دون الالتجاء إلى الجهات القضائية المختصة للفصل في موضوع النزاع من جديد . وبعض مشروعات القانون أيضاً بتعديل تشكيل هذه اللجان ، فتشكل اللجنة برئاسة قاض وعضوية عضو نهاية ومفتش زراعة وممثلين من وزارة الإصلاح الزراعي ووزارة الأشغال وصحة المساحة والجمعية التصلوية الزراعية بالمركز .

الأصل ، وفيما زاد على ذلك يرجع المالك على المستأجر الأصل (تفسير عادي  
بجلسة ٢٠ يناير سنة ١٩٥٣) .

وإذا نوى المستأجر قبل انقضاء مدة العقد الأصلية ، فإن كان الإيجار  
مزارعة انتهى بموت المزارع ولا يمتد . أما إذا كان الإيجار إيجاراً عادياً ،  
فلا ينتهي بموت المستأجر ويمتد لمصلحة الورثة<sup>(١)</sup> .

§ ٢ - الأحكام المتعلقة بحق المستأجر في البقاء إلى أن تنضج الغلة  
وبواجبه في السماح لحقله بتهيئة الأرض وبثريها

٧٦٣ - من المستأجر في البقاء إلى أنه تنضج الفرة - نص قانوني :

تنص المادة ٦١٧ من القانون المدني على ما يأتي : « يجوز للمستأجر ، إذا لم  
تنضج غلة الأرض عند انتهاء الإيجار بسبب لا يد له فيه ، أن يبقى بالعين

(١) عثمان حسين عبد الله في شرح أحكام الإصلاح الزراعي ص ١١١ - ص ١١٢ -  
هذا وقد صدرت في صدد المادة ٣٩ مكررة التفسيرات التشريعية الآتية :

١ - المستأجر الذي يمتد عقد إيجاره وفقاً لحكم المادة ٣٩ مكررة من المرسوم بقانون  
رقم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ هو الذي كان يستأجر الأرض لسنة زراعية كاملة . فلا ينقطع بحكم المادة  
للملكة من كان يستأجر الأرض محصول واحد شتوي أو خريفي ، أو إذا كان يستأجرها لزراعة  
الحبوب أو الماشية جزءاً من السنة (م ٣ من القرار رقم ١ لسنة ١٩٥٢) .

٢ - حق امتداد عقد الإيجار الحقول لمن يزرع الأرض بنفسه وفقاً للمادة ٣٩ مكررة  
من قانون الإصلاح الزراعي مقيد بحكم المادة ٣٦ من القانون المذكور . فإذا امتنع المستأجر  
عن كتابة العقد وتوقيعه ، جاز للمالك اتخاذ الإجراءات العادية لإخلاء الأرض (وقد أشرنا  
فيما تقدم - انظر آنفاً فقرة ٧٣٥ - إلى أنه إذا امتنع الإيجار بحكم القانون ، لم يقتض الأمر كتابة  
العقد من جديد ، إذ الامتداد هو استمرار العقد الأصل) . وكذلك يجوز إخلاء العين في سنة  
الامتداد إذا أحل المستأجر بشروط العقد أو بأحكامه إخلاء يستوجب الترخيص بحسب القواعد  
العامة (م ١ من القرار رقم ٢ لسنة ١٩٥٣) .

٣ - عقود الإيجار المبرمة قبل صدور قانون الإصلاح الزراعي بين المالك والوسيط والآخر  
لا تنتهي مفتاً بنهاية السنة الزراعية الجارية عند صدور القانون المذكور ، تقوم العلاقة فيها مباشرة  
بين المالك والمستأجر من الباطن وذلك لمدة الباقية من العقد (م ٢ من القرار رقم ٢  
لسنة ١٩٥٣) .

٤ - عقود الإيجار المبرمة قبل السيل بقانون الإصلاح الزراعي ، والتي لا تنتهي مفتاً بنهاية  
السنة الزراعية الجارية عند السيل به ، يسرى عليها حكم المادة ٣٩ مكررة فقرة ثالثة  
من القانون المذكور بالشروط الواردة فيها (أي يكون الإيجار مزارعة أو نقداً بحسب اختيار  
المالك في الأراضي التي لا تزيد غريبتها على جنيه واحد) (م ٥ من القرار رقم ٤ لسنة ١٩٥٣) .

المؤجرة حتى تنضج القلة ، على أن يؤدى الأجرة المتأصلة (١) . وبين من  
 هذا النص أن المستأجر قد بقي في العين ، حتى بعد انقضاء المدة الأصلية ،  
 بل حتى بعد انقضاء مدة الامتداد بحكم القانون ، وذلك إذا لم تنضج غلة  
 الأرض عند انقضاء هذه المدة (٢) .

(١) تاريخ النص : ورد هذا النص في المادة ٨٢٦ من المشروع انتهى على الوجه  
 الآتي : « يجوز المستأجر إذا لم تنضج غلة الأرض عند انتهاء الإيجار بسبب لايه له فيه ،  
 أن يبق بالعين المؤجرة حتى تنضج القلة ، على أن يؤدى من الأجرة ما يتناسب مع المدة الزائدة ،  
 وعلى أن يقوم بإثبات حالة الزراعة عند انتهاء الإيجار . وقد عدل النص في لجنة المراجعة بحيث  
 أصبح مطابقاً لما استقر عليه في التفتين المدق الجديد ، وصار رقمه ٦٤٦ في المشروع النهائي .  
 ووافق عليه مجلس النواب تحت رقم ٦٤٥ ، ثم مجلس الشيوخ تحت رقم ٦١٧ (مجموعة الأعمال  
 التشريعية ٤ ص ٦١٩ - ص ٦٢٢) .

ولا مقابل النص في التفتين المدق القديم ، ولكن حكمه يفتق مع القواعد العامة .

ويقال النص في التفتينات المدنية العربية الأخرى :

التفتين المدق السوري م ٨٤٤ ( مطابق ) .

التفتين المدق الليبي م ٦١٦ ( مطابق ) .

التفتين المدق العراقي م ٨٠٣ : إذا انقضت الإجارة وبالأرض زرع بقل لم يدرك لوان

حصاهه لسبب لا يد للمستأجر فيه ، ترك له بأجر المثل إلى أن يدرك ويصعد . (وينظف التفتين  
 العراقي من التفتين المصري في أن مدة الإيجار ينتهي في التفتين العراقي ، ويبقى المستأجر المدة اللازمة  
 لتنضج لزراع بأجر المثل لا بالأجر المسمى : انظر عباس حسن الصراف فقرة ١٠٦٧) .

تفتين الموجبات والمقود البتاني م ٦١٧ : إن للمستأجر لأرض زراعية ، إذا لم تكن

قد نمت غلتها عند نهاية الإيجار بسبب حادث لا يترى إلى عدهاء أو عطاء ، يحق له أن يبقى في  
 المأجور ، بشرط أن يدفع للمؤجر بدلا يعادل البذل للعين في العقد ، وإنما يلزمه أن يثبت حالة  
 لزروع عند نهاية إجارته . (وأحكام التفتين البتاني تنفق مع أحكام التفتين المصري) .

(٢) وعلى العكس من ذلك قد ينتهي إيجار الأرض لزراعية قبل انقضاء السنة الزراعية

المجالية ، كما إذا مات المستأجر ولم تستمر الورثة في الإيجار . وقد كان المشروع انتهى  
 يتضمن نصاً في هذه الحالة هو نص المادة ٨٢٤ من المشروع ، وكان يجري على الوجه الآتي :

« إذا انقضت الإيجار قبل انتهاء السنة الزراعية المجالية ، ألزم المستأجر أن يسد من الأجرة  
 مقدراً يعادل النسبة بين ما جناه أو ما كان يستطيع جنيه من القلة في فترة الانتفاع وبين غلة السنة

بأكملها . » وقد ورد في المذكرة الإيضاحية للمشروع انتهى في صدد هذا النص : « تعرض  
 هذه المادة لحالة ما إذا انقضت الإيجار قبل انتهاء السنة الزراعية المجالية ، ويكون ذلك غالباً

يحادث غير متوقع كوت المستأجر وعدم استمرار الورثة في الإيجار . فتسوى الأجرة بنسبة  
 ما جناه المستأجر أو ما كان يستطيع جنيه من القلة إلى غلة السنة بأكملها ، وقد حلف هذا النص

في لجنة المراجعة ، اكفاء بتطبيق القواعد العامة ( مجموعة الأعمال التشريعية ٤ ص ٦٢١  
 في المالحش ) . . والنص ليس إلا تطبيقاً لهذه القواعد ، فيعمل به بالرغم من حلفه .

ويشترط في ذلك أن يكون علم نضج الغلة راجعاً إلى سبب لا يد المستأجر فيه . فإذا كان ذلك راجعاً إلى خطأ المستأجر ، كأن يكون قد تأخر في الزرع ، أو ثبت أنه لم يعم بالزراعة العناية الكافية حتى تنضج في ميعادها ، أو يزرع محصولاً لا يتم نضجه قبل انتهاء الإيجار خلافاً لما هو متفق عليه في العقد (١) ، كان هو المستول عن ذلك ، ويجب عليه فوق أدائه الأجرة المناسبة لبقائه في العين حتى ينضج المحصول أن يدفع للمالك تعويضاً عن الضرر الذي أصابه من جراء بقاء المستأجر في الأرض بعد نهاية الإيجار (٢) . أما إذا كان علم نضج المحصول لا يرجع إلى خطأ المستأجر ، كأن يرجع السبب في ذلك إلى تغيرات الجو أو انخفاض النيل أو تأخير البدء بالزراعة بغير خطأ من المستأجر كما لو استأجر الأرض بعد بداية موسم الزرع وكان المؤجر يتوقع أو ينبغي أن يتوقع تأخر نضج المحصول من جراء ذلك (٣) ، فإن مسئولية المستأجر تنتفي ، ويكون له البقاء في الأرض حتى ينضج المحصول مع دفع الأجرة المناسبة دون تعويض . ويقدر التقاضي ما إذا كان علم نضج المحصول يرجع إلى خطأ المستأجر أو يرجع إلى سبب لا يده فيه (٤) .

(١) استئناف مخطط ٢٧ فبراير سنة ١٩٣٥ م ٤٨ ص ٣٧ - محمد ليبي شنب ققرة ٣٧٥ ص ٤٠٣ .

(٢) سليمان مرقس ققرة ٢٩٩ ص ٥٦٠ - محمد ليبي شنب ققرة ٣٧٥ ص ٤٠٣ - ص ٤٠٤ - وهذا بخلاف ما إذا زرع المستأجر الأرض بعد انتهاء الإيجار وبدون موافقة المؤجر ، فإنه يكون في هذه الحالة شاغلاً للعين دون حق ، ويجوز طرده بحكم من اقتضاء المستقبل ( استئناف مخطط ٢٧ مارس سنة ١٩٠٢ م ١٤ ص ٢٢٨ : زرع قبيل انتهاء الإيجار ) ، ويعتبر زارعاً في أرض يملكها ملوكة لغيره دون رضا صاحب الأرض فتسرى عليها أحكام المادة ٩٢٤ مدني ( قانون نقض مدني ٣٠ نوفمبر سنة ١٩٤٢ الهامة ٢٤ رقم ١١ ص ٢٣ حيث قضت بأن المؤجر إذا أثلّف الزرع القائم على الأرض قبل أن يحصل من جهة القضاء على حكم بعدم أحقية الزارع في وضع يده على الأرض وزرعها يكون مرتكباً لجريمة إتلاف زرع الغير - ويبدو على عكس ما ذهب إليه محكمة النقض أن المستأجر بمجرد انتهاء الإيجار أصبح لا حق له في الزرع ، وإذا زرع ملك صاحب الأرض لزرع بطريق الالتصاق ، وكل ما تزارع من حق هو التعويض المنصوص عليه في المادة ٩٢٤ مدني - قانون سليمان مرقس ققرة ٢٩٩ ص ٥٦٠ هامش ١ ) .

(٣) سليمان مرقس ققرة ٢٩٩ ص ٥٦٠ - محمد ليبي شنب ققرة ٣٧٥ ص ٤٠٣ ( ويشير إلى رأي يمسك ذلك في رسالة الأستاذ جلال العلوي في الإيجار القانوني على الملغوضة ققرة ٣٠٩ ص ٢٣٩ ) .

(٤) ونقول المذكورة الإيضاحية المشروع التمهيد في هذا الصدد : ويفترض في كل هذا أن غلة الأرض لم تنضج لسبب لا يده للمستأجر فيه ، كأن يرجع السبب إلى تغيرات الجو -

وبعداً المستأجر بإثبات حالة الزراعة أو أنها لم تنضج بمجرد انقضاء مدة الإيجار<sup>(١)</sup>، ثم يقع بعد ذلك على المؤجر عبء إثبات أن عدم النضج يرجع إلى خطأ المستأجر، وإلا فالقروض أنه يرجع إلى سبب لا يد له فيه<sup>(٢)</sup>.

ويترب على عدم نضج المحصول لسبب لا يد للمستأجر فيه أن يمتد الإيجار إلى أن ينضج المحصول ويحصد<sup>(٣)</sup>. واستناد الإيجار هنا يكون بحكم القانون. ويمتد بنفس الشروط والضمانات والأجرة، ولكن للمدة اللازمة لنضج

---

أو انخفاض النيل. فإن كان له يد في التأخير، كان كان قد تأخر في الزرع أو لم ين بالزراعة النهائية الكافية حتى تنضج في ميادها، كان هو المسئول عن ذلك. وبذلك الأمر لتقدير القاضى (مجموعة الأعمال التصديرية ٤ ص ٦٢١).

(١) وإلا جاز المؤجر، بمجرد انقضاء مدة الإيجار، أن يحصل على أمر من قاضى الأمور المستعجلة بطرد المستأجر (مصر الكلية مسجل ٢٩ أكتوبر سنة ١٩٤٢ الهامة ٢٢ رقم ٢٦٠ ص ٧٦٨).

(٢) سيمان مرقس بقرة ٢٩٩ ص ٥٦٠ - محمد ليب شنب بقرة ٣٧٥ ص ٤٠٣.

(٣) وقد قضت محكمة الاستئناف المخططة بأن إيجار الأراضي الزراعية يراعى فيه العرف الزراعى، ولا تمد المدة قد انقضت وأن العقد قد انتهى إلا بانتهاء المحصول السنوى، ولو جاوز هذا المدة المحددة بحسب التقويم (استئناف مخطط ٦ مارس سنة ١٩٠١ م ١٣ ص ١٨٥) - وهذا الحكم ليس من النظام العام، فيجوز الاتفاق على ما يخالفه. ومن ثم يجوز للمؤجر أن يشترط على المستأجر رد الأرض بمجرد انتهاء الإيجار، ولو كان فيها زرع فيكون من حق المؤجر. وقد قضت محكمة الاستئناف الوطنية بأن المستأجر الذى انتهت مدة إيجاره ولم ينضج زرعها، وألزم بتسليم الأرض بما فيها من الزرع، مطالبة المؤجر والمستأجر الجديده بتعويض الخسارة التى ألحقت به لهذا السبب، وذلك فيما يخص الأصناف المأذون بزراعتها، وإذا أراد المؤجر تسلم الأرض في المواعيد المحددة لانتهاء الإيجارة بما فيها من الزرع بلا تعويض عليه أن يشترط ذلك صراحة في عقد الإيجار (استئناف وطنى ٣٠ يناير سنة ١٩٠٦ الاستقلال ٥ رقم ١٠٤ ص ١٨٩ - وانظر أيضاً استئناف مخطط ٩ ديسمبر سنة ١٩٢٤ م ٣٧ ص ٥١).

وقد سبق أن قررنا أن الشرط الذى يكتب في عقود الإيجار ويجعل للمؤجر الحق في تسلم الأطنان عند انتهاء الإيجار وإن وجدت بها زراعة فتكون حقاً للمؤجر، يمكن اعتباره شرطاً جزائياً وبذلك يترك للمحكمة حرية التقدير في تطبيقه أو في تعليقه بحسب الفرض الحقيقى الذى يصيب للمؤجر من عدم إخلاء المستأجر الأرض في الميعاد، وأشرنا إلى بعض أحكام في هذا المعنى (انظر آنفاً بقرة ٤٣١ في الهامش) - وانظر استئناف وطنى ٢١ يناير سنة ١٩٢٢ المجموعة الرسمية ٢٤ ص ٢٥٣ - ٢٥ ديسمبر سنة ١٩٢٢ الهامة ٣ رقم ١٥٩ ص ٢١٤ - ٢ مارس سنة ١٩٢٤ الهامة ٤ رقم ٥٦٦ ص ٧٣٧ - استئناف مخطط ١١ يونيو سنة ١٩٠٢ م ١٤ ص ٣٤١ - ٣١ مارس سنة ١٩٢٧ م ٣٩ ص ٣٥٦ - وقارن استئناف مخطط ٩ يناير سنة ١٩٠٢ م ١٤ ص ٧٧ - ٢٧ مارس سنة ١٩٠٢ م ١٤ ص ٢٢٨.

المحصل كما سبق القول . فيلغ المستأجر المؤجر الأجرة عن المدة التي بقي فيها  
المحصل بالأرض ، دون أن يلغ أي تمريض فوق ذلك . وتكون هذه الأجرة  
مكتولة بجميع الضمانات التي كانت للأجرة عن المدة السابقة ، ككفالة أو تأمين  
حتى . ويجوز حبس المحصول من أجلها ، كما يجوز توقيع الحبس التحفظي عليه ،  
وللمؤجر عليه حق امتياز . وليس في ذلك كله إلا تطبيق للقواعد العامة (١) .

## ٧٦٤ - واجب المستأجر في السماح لفقه بئر الأرض وبزرها -

نص قانوني : تنص المادة ٦١٨ من التقنين المدني على ما يأتي : « لا يجوز للمستأجر  
أن يأتي عملاً من شأنه أن ينقص أو يؤخر انتفاع من يخلفه . ويجب عليه بوجه  
خاص قبل إخلاء الأرض أن يسمح لهذا الخلف بتبئية الأرض وبزرها إذا لم يصبه  
ضرر من ذلك » (٢) . وكان المشروع التمهيدى للتقنين المدني يتضمن نصاً يأتي بعد

(١) وتقول المذكرة الإيضاحية لمشروع التمهيدى في هذا الصدد : « تعرض هذه المادة  
حالة ما إذا لم تنضج غلة الأرض عند انتهاء الإيجار لسبب لا يد المستأجر فيه ، فينبى بالعين  
الأجرة حتى تنضج الغلة ، ويؤدى من الأجرة ما يقتاسب مع المدة الزائدة ، حل أن يقوم بإثبات  
حالة الزراعة عند انتهاء مدة الإيجار . ويلاحظ أن الإيجار يمتد لمدة اللازمة لتنضج الزرع .  
ويكون ما يؤديه المستأجر زيادة عن الأجرة المتفق عليها متبراً جزءاً من الأجرة ومضوئاً بكل  
خيلاتها » (مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٦٢٠ - ص ٦٢١) .

(٢) تاريخ النص : ورد هذا النص في المادة ٨٢٧ من المشروع التمهيدى على وجه  
طابق لما استقر عليه في التقنين المدني الجديد فيما عدا خلافاً لفظياً طفيفاً . وفي لجنة المراجعة  
أدخل عليه تعديل لفظي فأصبح مطابقاً لما استقر عليه في التقنين المدني الجديد ، وصار رقمه  
٦٤٧ في المشروع النهائي . ووافق عليه مجلس النواب تحت رقم ٦٤٦ ، ثم مجلس الشيوخ تحت  
رقم ٦١٨ (مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٦٢٢ - ص ٦٢٥) .

ويقابل النص في التقنين المدني القديم م ٤٧٢/٢٨٧ ، وكانت تجري على الوجه الآق :  
« يجب على مستأجر الأرض لزراعة ، التي قاربت مدة إيجاره على الانتهاء ، أن يمكن المستأجر  
لللاحق من تبئية الأرض لزراعة والبذر ، ما لم يحصل للمستأجر السابق ضرر من ذلك » (وأحكام  
التقنين المدني القديم تنفق مع أحكام التقنين المدني الجديد) .

ويقابل في التقنينات المدنية العربية الأخرى :

التقنين المدني السوري م ٨٥٥ (مطابق) .

التقنين المدني الليبي م ٦١٧ (مطابق) .

التقنين المدني العراقي م ٢/٨٠٤ : ويجب على المستأجر قبل إخلاء الأرض أن يسمح لمن  
يخلفه بتبئيتها وبزرها إذا لم يصبه ضرر من ذلك . (وأحكام التقنين العراقي تنفق مع أحكام -



ذلك ، وهو نص المادة ٨٢٨ من هذا المشروع ، وكان يحرى على الوجه الآتى :

١ - يجب على المستأجر عند إخلاء الأرض أن يترك لمن يخلفه من المأوى والتسهيلات الأخرى ما يلزم لأعمال الزراعة فى السنة التالية ، وكذلك يجب على خلف المستأجر أن يترك له من المأوى والتسهيلات الأخرى ما يلزم لحصد ما يبقى من المحصول . ٢ - وفى كلتا الحالتين يجب مراعاة عرف الجهة . وقد حذف هذا النص فى لجنة المراجعة ، اكفاء بتطبيق القواعد العامة<sup>(١)</sup> . ولما كان النص ذاته ليس لإتطبيقاً للقواعد العامة ، ففسرى أحكامه بالرغم من حذفه<sup>(٢)</sup> .

ويتبين من المادة ٦١٨ مدنى سالفه الذكر ومن نص المشروع التمهيدى المحذوف أن العلاقة ما بين المستأجر السابق للأرض الزراعية والمستأجر اللاحق

= التفتين المصرى - وانظر م ٧٩٥ عراق وتنص على ما يأتى : ١ - لا يجوز إجارة الأرض إجارة منجزة وهى مشغولة بزروع لنير المستأجر إن كان الزرع بقلا لم يدرك أو ان حصاه وكان مزروعاً فيها بحق . فإن كان الزرع القائم بالأرض ملكاً للمستأجر جازت إجارة الأرض له . ٢ - وإن كان الزرع مدركاً ، جازت إجارة الأرض لنير صاحبه ، ويؤمر بحصاه وتسليم الأرض فارغة للمستأجر - وانظر أيضاً المادتين ٧٩٦ و ٧٩٧ آنفاً فقرة ٧٣٠ فى الماشى - وانظر عباس حسن الصرف فقرة ١٠٧٥ - فقرة ١٠٨٠ .

تفتين الموجبات والقود البنائى : م ٦١٨ : لا يجوز للمستأجر الذى يغلى الأرض الزراعية أن يأتى علماً من شأنه أن ينقص أو يؤخر انتفاع من سيخلفه .

م ٦١٩ : على المستأجر الذى يغلى المأجور أن يترك خلفه ، قبل شروعه فى الانتفاع بعمدة من الزمن ، مساكن صالحة مع سائر التسهيلات اللازمة لشغال السنة المقبلة . كذلك على المستأجر الجديد أن يترك لسلفه مساكن صالحة مع سائر التسهيلات اللازمة لاستهلاك العلف وحصاد ما بقى من الزرع . وفى كلا الحالين يراعى عرف الهلة .

م ٦٢٠ : على المستأجر أن يترك عند إخلائه المأجور ، من العلف والتبن والساد من محصول السنة الحاضرة كمية تعادل ما استلمه عند دخوله المأجور . وليس له أن يتخلص من هذا الواجب بادعائه الاحتياج . وإذا كان المستأجر لم يستلم شيئاً من تلك المواد ، فلقمؤجر أن يحتفظ بكمية كافية منها بعد تخمينها بحسب سعرها المتداول وقتئذ . ويتبع عرف الهلة أيضاً فى هذا الموضوع . ( وأحكام التفتين البنائى تتفق مع أحكام التفتين المصرى ، وتزيد عليها فيما ورد فى المادة ٦٢٠ وهى مأخوذة من المادة ١٧٧٨ مدنى فرنسى ويتبع فى مصرفى هذا الشأن العرف الزراعى ) .

( ١ ) مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٦٢ فى الماشى .

( ٢ ) انظر فى هذه المسألة سليمان مرقس فقرة ٢٩٩ ص ٥٦٢ - ص ٥٦٣ ( وقد

طبق القواعد العامة عن طريق تطبيق نظرية الصف فى استكمال الحق ) .

يجب أن تقوم على التعاون ، فيؤدي كل للأخر ما يحتاج من المعونة ما دام ذلك لا يعود عليه بالضرر . والأصل في هذا أنه لا يوجد فاصل واضح ما بين الانتهاء من جميع أعمال الزراعة السابقة والابتداء في أعمال الزراعة اللاحقة ، وكثيراً ما تتدخل هذه في تلك . فيكون المستأجر السابق قائماً بأعمال الحصاد في الوقت الذي يقوم فيه المستأجر اللاحق ، حتى قبل انقضاء مدة الإيجار السابق ، بتهيئة الأرض لزراعتها والقيام ببذرها . فلا بد من قيام تواجد للثنتين معاً في الأرض ، ولا بد من تنظيم هذا التواجد<sup>(١)</sup> . ويريد القانون التوفيق بين مصلحة المستأجر السابق ومصلحة المستأجر اللاحق ، بأن يتعاون الاثنان على ما يحقق هذا التوفيق كما قلنا . ومن لم يجب على كل منهما أن يسهل للأخر عمله فيما لا يعود عليه بضرر ، كما سبق القول .

فيلزم المستأجر السابق التزاماً سلبياً بالآتي عملياً يكون من شأنه أن ينقص أو يؤثر في انتفاع المستأجر اللاحق بالأرض ، كأن يتباطأ في جني المحصول<sup>(٢)</sup> ، أو يعرقل المستأجر اللاحق في أعماله التي ترمى إلى إعداد الأرض للزراعة القادمة . ويلزم التزاماً إيجابياً يتمكن المستأجر اللاحق من تهيئة الأرض للزراعة وبذرها ، وذلك حتى لو كانت مدة الإيجار السابق لم تنقض ، بل حتى لو كان المستأجر السابق لم ينته من جني محصوله . فيترك المستأجر السابق المستأجر اللاحق يدخل في الأرض لبيعتها للزراعة ويبذرها<sup>(٣)</sup> ويحلى له من المباني والمآوى ما يحتاج إليه في ذلك ، ما دام لم تعد به حاجة لهذه المباني والمآوى ولا يعود عليه ضرر من ترك المستأجر اللاحق يقوم بهذه الأعمال<sup>(٤)</sup> .

(١) سالفاتيه ققرة ٤٩ - بلانيول وريير ١٠ ققرة ٦١٠ ص ٨٧٢ .

(٢) أما إذا كان المحصول لم ينضج فامتد الإيجار حتى يتم النضج طبقاً لأحكام المادة ٦١٧ مدني ، فإنه يتطوّر التوفيق بين المصلحتين ، إذ لا يستطیع المستأجر اللاحق تهيئة الأرض للزراعة وهي لا تزال مشغولة بزرعة المستأجر السابق التي لم تنضج . من ثم يتقدم حق المستأجر السابق في امتداد الإيجار طبقاً للمادة ٦١٧ مدني ، ولا يكون للمستأجر اللاحق في هذه الحالة إلا الرجوع على المؤجر ، ويقتصر حقه على طلب الفسخ والتعويض دون التنفيذ التام الذي يتطوّر في هذه الحالة والأرض مشغولة بزرعة لم تنضج لمستأجر امتد إيجاره ( محمد ليب شنب ققرة ٣٧٥ ص ٤٠٤ ) .

(٣) والمستأجر اللاحق أن يدخل الأرض حتى قبل ابتداء إيجارته لبذرها برسيماً كما يقضي المرفق الزراعي ، وله الرجوع مباشرة على المستأجر السابق في هذا الشأن ( استئناف مخطط ٩ ديسمبر سنة ١٩٢٤ م ٣٧ ص ٥١ ) .

(٤) ونقول المذكرة الإيضاحية للشروع التمهيد في هذا العدد : وتعرض المادتان =

ويجب على المستأجر اللاحق من جهته أن يقدم التسهيلات اللازمة للمستأجر السابق في حصد محصوله، وأن يبقى تحت تصرفه المآوى والمباني والمخازن اللازمة لحصد المحصول وجميعه وحفظه، حتى لو كان ذلك بعد انقضاء مدة الإيجار السابق، مادام هذا لا يعود بضرر على المستأجر اللاحق. ويتبع في كل ذلك، سواء فيما يتعلق بواجب المستأجر اللاحق أو فيما يتعلق بواجب المستأجر السابق، ما جرى عليه العرف الزراعى في الجهة<sup>(١)</sup>.

على أنه لا يفهم مما قلناه أن تقوم علاقة قانونية مباشرة ما بين المستأجر السابق والمستأجر اللاحق<sup>(٢)</sup>. فقد قلنا أن حق المستأجر حق شخصي في ذمة المؤجر، فلا يجوز لكل من المستأجر السابق والمستأجر اللاحق إلا أن يرجع على المؤجر، وهو الذى يتوسط بينهما. فإذا أراد المستأجر اللاحق إخلاء الأرض من المستأجر السابق، بعد انتهاء الحصاد وجمع المحصول، لم يستطع أن يرفع عليه دعوى مباشرة بالإخلاء، بل يجب أن يتوسط المؤجر في ذلك. وإذا تسبب المستأجر

= ٨٢٧ و ٨٢٨ ( من الم شروع التمهيدى ) لتنظيم علاقة المستأجر السابق بالمستأجر اللاحق. وتقوم هذه العلاقة على التعاون. فالمستأجر السابق يلتزم التزاماً سلبياً ألا يأتى عملاً يكون من شأنه أن ينقص أو يوغر انتفاع المستأجر اللاحق، كأن يتباطأ في جنى المحصول أو يبرقل من إضاد الأرض للزراعة القادمة. ويلتزم التزاماً إيجابياً بتسكين المستأجر اللاحق من تهيئة الأرض وهدرها، حتى لو كان لم ينته من حصد محصوله مادام لا يسيبه ضرر من ذلك. ويلتزم كذلك بأن يترك من المآوى والتسهيلات الأخرى ما يلزم لأعمال الزراعة للمستأجر اللاحق ( مجموعة الأعمال التشريعية ٤ ص ٦٢٤ ).

(١) ونقول المفكرة الإيضاحية الم شروع التمهيدى في هذا الصدد: « ويجب على المستأجر اللاحق أن يترك للمستأجر السابق من المآوى والتسهيلات ما يلزمه لحصد ما يبق من المحصول. ويتبع عرفاً. الجهة في كل ذلك » ( مجموعة الأعمال التشريعية ٤ ص ٦٢٤ ) - وقد قضت محكمة الاستئناف المظلة بأن المستأجر اللاحق الذى تبدأ إجارته من ١٦ أكتوبر يجب عليه أن يمكن المستأجر السابق من اقتلاع حطب القطن وحصد القدة ويبدأ في ٢٣ نوفمبر، ولا يجوز له أن يحتل بشغل الأرض بالحطب والقدة بحيث تمنع من تسلمها في المياد ( استئناف مخطط ١٠ مارس سنة ١٩١٠ م ٢٢ ص ١٨٦ ).

(٢) انظر آنفاً بقرة ٤٤٧ - قويسنا مستعجل ١٨ نوفمبر سنة ١٩٣٩ الماداة ٢٠ رقم ١٩٠ ص ٥١٣ - انظر عكس ذلك وأن ما تقرره الماداة ٦١٨ من التزامات على عاتق المستأجر السابق يسلى للمستأجر اللاحق دعوى مباشرة في مواجهته بحيث لا يحتاج إل إدخال المؤجر عند اختتام المستأجر السابق: محمد ليب شنب بقرة ٣٧٦ ص ٤٠٦ ( ويشير إل استئناف مخطط ٩ ديسمبر سنة ١٩٢٤ م ٣٧ ص ٥١ ). وانظر في هذا المعنى أيضاً أوربرى ورو وإسبان بقرة ٣٧١ ص ٣٢٦ - بلانيول وبيير ١٠ بقرة ٦١٠ ص ٨٧٢.

السابق في تلف الأرض أو جعلها غير صالحة للزراعة فوراً بخطأ منه ، لم يستطع المستأجر اللاحق أن يرجع عليه مباشرة بالتعويض إذ لا رابطة تقوم بينهما ، بل يرجع على المؤجر بالتعويض ، ثم يرجع المؤجر على المستأجر السابق (١) .  
ولكن يجوز أن يستعمل المستأجر اللاحق ، باعتباره دائناً للمؤجر ، دعوى هذا الأخير ، فيطالب المستأجر السابق بالإخلاء والتعويض ، عن طريق الدعوى غير المباشرة (٢) .

## الفرع الثاني

### المزارعة

٧٦٥ - تعريف المزارعة وتكييفها - نص قانوني : تنص المادة ٦١٩

من القانون المدني على ما يأتي :

« يجوز أن تعطى الأرض الزراعية والأرض المغروسة بالأشجار مزارعة للمستأجر في مقابل أخذ المؤجر جزءاً معيناً من المحصول » (٣) .

( ١ ) ومع ذلك فقد قضت محكمة الاستئناف المخطئة بأنه إذا اشترط في عقد إجارة الألمان أن للمستأجر الحق في بند الرسم ، حتى لو كان ذلك قبل تسليم الأرض المؤجرة له طبقاً لأصول الزراعة ، فإن له الحق ليس فقط في إقامة الدعوى على المستأجر التي انتهت مدة إجارته ، بل يثبت له أيضاً حق مقاضاة المؤجر بمقتضى العقد . والحق الثابت له في الحالة الأولى ليس مطلقاً ، بل يقتصر على الفرض الذي لا يلحق فيه المستأجر التي انتهت إجارته أي ضرر . بينما حقه في الحالة الثانية مطلق ، فالمؤجر مسئول عن تصرفات مستأجره التي قاربت مدة إجارته على الانتهاء ، حتى لو كان قد بذل كل ما في استطاعته لإزالة جميع العوائق ، وتشمل هذه المسئولية الترضي المبنى على سبب قانوني مثل معارضة المستأجر السابق التي يتسلك بائتمام مدة الإجارة ، وتشمل أيضاً الترضي المادي مثل إفراق الأرض بقصد المكيدة ( استئناف مخطط ٩ ديسمبر سنة ١٩٢٤ م ٣٧ ص ٥١ ) - وانظر الإيجاز للمؤلف فقرة ٤٣٤ .

( ٢ ) هيك ١٠ فقرة ٣٠٤ - بودري وقال ١ فقرة ١٠٥٠ .

( ٣ ) تاريخ النص : ورد هذا النص في المادة ٨٢٩ من المشروع التمهيدى على وجه مطابق لما استقر عليه في القانون المدني الجديد . وأقرته لجنة المراجعة تحت رقم ٦٤٨ في المشروع النهائي . ووافق عليه مجلس النواب تحت رقم ٦٤٧ ، ثم مجلس الشيوخ تحت رقم ٦١٩ ( مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٦٢٥ - ص ٦٢٧ ) .

ويقابل النص في القانون المدني القديم م ٤٨٣/٣٩٦ ، وكانت تجري على الوجه الآتي : -

فالمزراعة إذن عقد إيجار يقع على أرض زراعية ، سواء كانت أرضاً حراً أو كانت مفروسة بالأشجار كأرض الحدائق . وتتميز عن الإيجار العادي للأرض الزراعية بأن الأجرة فيها نسبة معينة من نفس المحصول الناتج من الأرض ، كالنصف أو الثلث .

فلو كانت الأجرة ليست نسبة معينة من المحصول ، بل مقداراً معيناً منه كعشرة قناطير من القطن أو عشرين أردباً من القمح أو خمسة قناطير من القطن مع عشرة أرداب من القمح ، لم يكن العقد زراعة ، بل هو عقد إيجار عادي يقع على أرض زراعية ، والأجرة فيه ليست نقوداً ، لأن الأجرة في الإيجار العادي قد تكون نقوداً وقد تكون أى مقدمة أخرى ( م ٥٦١ مدني<sup>(١)</sup> ) .

ولو كانت الأجرة نسبة معينة ولكن ليست من نفس المحصول الذي تنتجه الأرض ، كأن كانت النصف من صافي ثمن المحصول ، لم يكن العقد هنا أيضاً زراعة . بل هو عقد شركة ، انقسم فيها الشركاء صافي الأرباح<sup>(٢)</sup> .

= « الأراضي المعدة للزراعة أو المشغولة بالأشجار يجوز تأجيرها لمن زرعها بشرط أداء حصة مطلوبة من محصولاتها إلى المؤجر » .

( ويتفق التقنين القديم مع التقنين الجديد ) .

ويقابل النص في التقنينات المدنية العربية الأخرى :

التقنين المدني السوري م ٥٨٦ ( مطابق ) .

التقنين المدني الليبي م ٦١٨ ( مطابق ) .

التقنين المدني العراقي م ٨٠٥ : الزراعة عقد على الزرع بين صاحب الأرض والمزارع ،

فيقسم الحاصل بينهما بالحصص التي يتفقان عليها وقت العقد .

( والتقنين العراقي يتفق مع التقنين المصري : انظر عباس حسن الصراف فقرة ١٠٨٢

فقرة ١٠٨٣ ) .

تقنين الموجبات والعقود البقائي لا مقابل - ولم ترد في هذا التقنين نصوص في الزراعة ،

وقد اقتصر على إيراد نص واحد هو المادة ٦٢٣ يحيل فيها ، فيما يتعلق بالعقود الزراعية كالزراعة والمساقاة والمناصرة ، على التثريعات الخاصة وللعرف المحل . وتجري المادة ٦٢٣ سائفة للذكر على الوجه الآتي : « إن سائر العقود الزراعية ، كالزراعة والمساقاة والمناصرة ، تنبئ خاضعة لأحكام النصوص المرحية الإجراء وللعرف المحل » .

( ١ ) بلانيول وريبير وبولانجييه ٢ فقرة ٢٧٩٥ - محمد لبيب شنب فقرة ٤٢٧

ص ٤٧٠ .

( ٢ ) قرب بلانيول وريبير وبولانجييه ٢ فقرة ٢٧٩٥ - وقد نصت المادة ٨٠٦ مدني =

فالمزارعة ، على التحديد الذي قلناه ، عقد إيجار وليس عقد شركة<sup>(١)</sup> ، إذ هو يلزم الموجر أن يقدم أرضاً للمستأجر ينفع بزراعتها في مقابل أجره يقاضاها الموجر منه . ولكنه ليس بعقد إيجار عادي ، لأن الأجرة فيه نسبة معينة من المحصول ، فالمؤجر يساهم في الربح وفي الخسارة كما يساهم الشريك<sup>(٢)</sup> . وتشبه المزارعة الشركة أيضاً في أنها عقد لشخصية المستأجر فيه اعتبار جوهري ، فبطل الغلط في شخص المستأجر ، ولا يجوز التنازل عن الإيجار أو الإيجار من الباطن إلا برضاء الموجر ، وتنتهي بموت المستأجر . وهذه كلها خصائص يشترك فيها

— مراق على أنه « يشترط حين العقد تعيين حصة المزارع جزءاً ثابتاً من المحصول ، ويجوز الاتفاق على احتساب البذر والضرائب من أصل المحصول وقسمه المالك » .

وقد قضت محكمة الاستئناف المخططة بأن الاتفاق على أن يتم بين الطرفين صافي الأرباح التي تنتج من الأرض المؤجرة لا يمكن لأحبار العقد مزارعة ، لأن المزارعة تقتضي بحسب نص القانون أن يلتزم المستأجر بإصطاد المؤجر حصة معينة من ذات المحصول الناتج من الأرض (استئناف مخطط ٢١ يناير سنة ١٩٣٦ م ٤٨ ص ٨٢) . وانظر نقض فرنسي ٣١ فبراير سنة ١٩٥٠ دالوز ١٩٥١ - ١٤٩ .

(١) لوران ٢٥ ققرة ٤٧٧ - جيوار ٢ ققرة ٦١٤ - أوبري ورو وإسبان ٥ ققرة ٣٧١ وحامش ١٦ مكرراً - بودوي وقال ١ ققرة ١٤٣٦ - بلانويول وريبير وبولانجيه ٢ ققرة ٢٧٩٩ - وينش على ذلك أنه في عهد التفتين الملقق القديم وفي التفتين الملقق الفرنسي الحالي ، تتبع في المزارعة طرق الإيجاب الخامسة المقررة لعقد الإيجار (استئناف مخطط ٢٨ فبراير سنة ١٨٩٤ م ٦ ص ١٤٢ - نقض فرنسي ٢٨ يونيو سنة ١٨٩٢ دالوز ٩٢ - ١ - ٤٠٧ - الإيجار المثلث ققرة ١٤٣ ص ١٩٠ - هيك ١٠ ققرة ٢٧٩ وققرة ٣٥٩ - بودوي وقال ١ ققرة ٢٦٦ - وانظر عكس ذلك نقض فرنسي ٦ فبراير سنة ١٩٤٨ دالوز ١٩٤٩ - ١ - ٢٦ - جيوار ٢ ققرة ٦٣٣ رقم ٧ مكرراً ، أوبري ورو وإسبان ٥ ققرة ٣٧١ حامش ٢١ - بلانويول وريبير ١٠ ققرة ٦٧٠ - بيدان ١١ ققرة ٦١٠ - أنسيكلويدي دالوز ٣ لفظ *Métayage* ققرة ٢٠ .

(٢) وقد سبق أن قرونا هذه الكلام في الشركة ما يأتي : « ويشبه عقد الإيجار في المزارعة بعقد الشركة . فإذا آجر صاحب الأرض الزراعية أوصاحب الأرض المفروسة بالأشجار الأرض مزارعة لشخص آخر في مقابل أخذ صاحب الأرض نسبة معينة من المحصول ، كان العقد مزارعة ، أي إيجاراً لا شركة ، ذلك أن صاحب الأرض يأخذ أجرة أرضه نسبة من المحصول ، فإذا كان المزارع قد خلفه خسارة فصاحب الأرض لا يساهم فيها ، وقد رأينا أن الشريك يجب أن يساهم في الربح وفي الخسارة » (الوسيط ٥ ققرة ١٦٢ ص ٢٢٨) . ونستدرك على هذا القول بأن المزارع إذا خلفه خسارة ، فلم يتمنوس من المحصول المصروفات التي أنفقها وأجر عمله ، فإن المؤجر يساهم هو أيضاً في الخسارة فلا يأخذ من المحصول ما يتمنوس به المصروفات التي أنفقها وأجرة المثل لأرضه التي قدمها للمزارع .

عقد المزارعة مع عقد الشركة . ولكن المزارعة تتميز عن الشركة في أن نصيب المؤجر فيها حصة من نفس المحصول الناتج من الأرض لا من صافي الأرباح كما قلنا . وتتميز عنها أيضاً في أن نية المتعاقدين لم تنصرف إلى تكوين شخص معنوى مستقل عن شخصيهما وينقل إليه كل منهما حصته التي يساهم بها في الشركة ، بل إن الانتفاع بالأرض التزم به المؤجر نحو المستأجر في مقابل أجره التزم بها المستأجر نحو المؤجر ، ولم يلتزم أى منهما نحو شخص معنوى مستقل عنهما كما يلتزم الشركاء نحو الشركة<sup>(١)</sup> .

ومن ثم ألحق المشرع عقد المزارعة بعقد الإيجار ، وذكر صراحة في المادة ٦٢٠ ملقى كما سنرى حالا ، أن أحكام الإيجار تسرى على المزارعة<sup>(٢)</sup> .

٧٦٦ - مابرى على المزارعة من أحكام - نص قانوني : تنص المادة

٦٢٠ من القانون الملحق على ما يأتي :

« تسرى أحكام الإيجار على المزارعة مع مراعاة الأحكام الآتية ، إذا لم يوجد اتفاق أو عرف يخالفها »<sup>(٣)</sup> .

( ١ ) بلانويول وديوير ١٠ فقرة ٦٦٧ ص ٩٦٣ - ص ٩٦٤ - ويلعب الأستاذ جوسران إلى أن المزارعة أقرب إلى الشركة منها إلى الإيجار ( جوسران ٢ فقرة ١٢٤٨ ) .  
( ٢ ) وتتميز المزارعة أيضاً من عقد العمل ، إذ المزارع ليس أجيراً يأخذ أجره ولا شأن له بالخسارة ، بل هو يساهم في الربح وفي الخسارة كما قلنا ، وقد كان المشروع انتهى لقتنين الملحق يتضمن نصاً هو المادة ٨٢٣ تجرى على الوجه الآتي : « المؤجر هو الذي يتولى التوجيه في استغلال الأرض وله الرقابة في أعمال الزراعة . ويكون كل ذلك في حدود الاتفاق ، فإن لم يوجد اتفاق في حدود العرف » . وهذا النص بإعطائه المؤجر حق التوجيه والرقابة يقرب المزارع من أن يكون أجيراً ، وسنرى أن هذا النص قد حذف في لجنة المراجعة ( مجموعة الأعمال التشريعية ٤ ص ٦٣١ في الماش ) - وانظر في التمييز بين المزارعة وعقد العمل بلانويول وديوير ١٠ فقرة ٦٦٧ ص ٩٦٤ - ص ٩٦٥ .

( ٣ ) تاريخ النص : ورد هذا النص في المادة ٨٣٠ من المشروع انتهى على الوجه

الآتي : « إذا لم يوجد اتفاق أو عرف ، فإن الأحكام التي تسرى على عقد الإيجار هي التي تسرى على عقد المزارعة ، فإذا لم توجد أحكام يمكن تطبيقها سرت أحكام الشريعة الإسلامية ، مادامت هذه الأحكام جميعاً لا تتعارض مع النصوص الآتي ذكرها » . ووافقت عليه لجنة المراجعة بعد تعديل لفظي طفيف ، وأصبح رقمه ٦٤٩ في المشروع النهائي . ثم وافق عليه مجلس النواب تحت رقم ٦٤٨ . وفي لجنة مجلس الشيوخ حذفت عبارة « فإن لم يوجد منها ما يمكن تطبيقه سرت أحكام الشريعة الإسلامية » ، إذ أن أحكام الشريعة الإسلامية تجري الآن مجرى العرف ولأن =

فالأحكام التي تسرى على المزارعة هي إذن على الترتيب الآتي : (١) اتفاق المتعاقدين . (٢) فإن لم يوجد اتفاق فالعرف الزراعي . (٣) فإن لم يوجد عرف فالأحكام التي أوردتها المشرع تحت عنوان المزارعة . (٤) فإن لم توجد أحكام وردت تحت عنوان المزارعة فأحكام إيجار الأراضي الزراعية . (٥) فإن لم توجد أحكام وردت في إيجار الأراضي الزراعية فأحكام عقد الإيجار بوجه عام .

والذي يعيننا هنا هو ما ورد من أحكام تحت عنوان المزارعة ، لأن ما سواها من الأحكام قد سبق بحثها ، ولأن الاتفاق والعرف الزراعي ليساني حاجة إلى بحث . وقد عرض المشرع ، تحت عنوان المزارعة ، لمدة المزارعة (م ٦٢١) ، والحق بالأرض الأدوات الزراعية والمواشي (م ٦٢٢) ، وأوجب على المزارع أن يبذل من العناية في الزراعة ما يبذله في شؤون نفسه وفي المحافظة على الأرض وحياتها ما يبذله الشخص المعتاد (م ٦٢٣) ، ووزع الغلة بين الطرفين بالنسبة المتفق عليها فإذا هلكت تحمل كل منهما تبعة هلاك حصته (م ٦٢٤) ، وحرم على المستأجر أن ينزل عن الإيجار أو أن يوتر من الباطن إلا برضاء المؤجر (م ٦٢٥) ، وجعل المزارعة تنتهي بموت المزارع (٦٢٦) ، وحدد حقوق كل من الطرفين إذا انتهت المزارعة قبل انقضاء مدتها (٦٢٧) .

— الشريعة الإسلامية متبعة مصدرها من مصادر التشريع . وأدخلت اللجنة كذلك بعض تعديلات لفظية ، فأصبح النص مطابقاً لما استقر عليه في التفتين المدف المجلد ، وصار رقمه ٦٢٠ . ووافق عليه مجلس الشيوخ كما عدلته لجنته (مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٦٢٧ - ص ٦٢٩) . وقد ورد في المذكرة الإيضاحية للمشروع انتهى في سدد هذا النص : « وتعرض هذه المادة لبيان الأحكام التي تنظم عقد المزارعة ، فهي على الترتيب : (أ) الاتفاق والعرف ، (ب) فإن لم يوجد اتفاق أو عرف فتسرى الأحكام التي أوردتها المشرع وهي الأحكام التي سيأتي ذكرها ، (ج) فإن لم توجد فتسرى أحكام إيجار الأراضي الزراعية ثم أحكام عقد الإيجار بوجه عام . (د) فإن لم توجد فتسرى أحكام الشريعة الإسلامية » (مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٦٢٨) . ولا مقابل للنص في التفتين المدف القديم ، ولكن حكم النص يتفق مع القواعد العامة .

ويقابل النص في التفتينات المدفعية العربية الأخرى :

التفتين المدف السوري م ٨٧ (مطابق) .

التفتين المدف الليبي م ٦١٩ (مطابق) .

التفتين المدف العراقي لا مقابل — ولكن النص تطبيق للقواعد العامة .

تفتين الموجبات والعقود البناني لم ترد فيه نصوص في المزارعة .



ثم جاء قانون الإصلاح الزراعى فخص المزارعة بحكم هام ، إذ أوجب  
 ألا يزيد نصيب المالك على النصف فى المصنول بعد خصم جميع المصروفات  
 (م ٣٣ من قانون الإصلاح الزراعى) . أما وجوب ألا تقل المدة على ثلاث  
 سنوات (م ٣٥ من قانون الإصلاح الزراعى) وامتداد العقد بحكم القانون  
 (م ٣٩ مكرراً وم ٣٩ مكرراً (١) من قانون الإصلاح الزراعى) ، فشان  
 المزارعة فى ذلك شأن الإيجار العادى للأرض الزراعية .  
 فنبحث هذه الأحكام الخاصة : (أولاً) فيما يتعلق بأركان المزارعة .  
 (ثانياً) وفيما يتعلق بآثار المزارعة . (ثالثاً) وفيما يتعلق بانتهاء المزارعة .

## المبحث الأول

### الأحكام المتعلقة بأركان المزارعة

٧٦٧ — التراضى : تتعقد المزارعة ، كسائر العقود ، بإيجاب وقبول  
 من المتعاقدين . وقد قلنا عند الكلام فى الإيجار العادى للأرض الزراعية أن  
 المادة ٣٦ من قانون الإصلاح الزراعى تنص على أنه « يجب أن يكون عقد  
 الإيجار ثابتاً بالكتابة مهما كانت قيمته . ويكتب العقد من أصلين ، ويوقع  
 أحدهما مع المالك والآخر مع المستأجر . فإذا لم يوجد عقد مكتوب ، كان الإيجار  
 مزارعة لمدة ثلاث سنوات ، نصيب المالك فيها النصف بعد خصم جميع المصروفات .  
 وهذا النص يسرى على المزارعة كما يسرى على الإيجار العادى للأرض الزراعية ،  
 فكلاهما إيجار واقع على أرض زراعية . وبتطبيق النص على المزارعة ، يجب  
 القول إن المزارعة التى تكون لمدة ثلاث سنوات والتى يكون نصيب المالك فيها  
 النصف لا يشترط فيها الكتابة ، لا للانقضاء ولا للإثبات . فيجوز للمزارع أن  
 يثبت بجميع الطرق ، ومنها البينة والقرائن ، أنه دخل الأرض كمستأجر ، وعند  
 ذلك يفترض القانون أن العقد مزارعة مدتها ثلاث سنوات ونصيب المالك فيها  
 النصف . ويتبين من ذلك أن الكتابة ليست ركناً شكلياً فى عقد المزارعة ، كما  
 هى فى الإيجار العادى للأرض الزراعية<sup>(١)</sup> . ولكن يلاحظ من جهة أخرى أنه

لا يجوز لأى من الطرفين إثبات عكس ما افترضه القانون إلا بالكتابة . فلا يجوز للموثر أن يثبت أن المزارعة لمدة أكثر من ثلاث سنوات ، كما لا يجوز للمزارع أن يثبت أن نصيب المالك أقل من النصف ، إلا بالكتابة أو ما يقوم مقامها .  
والراضى يقع بين المزارع والموثر . ولا يشترط في الموثر أن يكون مالكا للأرض ، فصاحب حق الانتفاع والمستأجر الأصل وأى شخص يملك التصرف في الانتفاع بالأرض يستطيع أن يؤجرها مزارعة كما يستطيع أن يؤجرها إيجاراً عادياً .

ويجب أن يكون الراضى خالياً من العيوب ، فإذا شابه غلط أو تدليس أو إكراه كانت المزارعة قابلة للإبطال . ويلاحظ هنا أن شخصية المزارع ذات اعتبار جوهرى في المزارعة ، فإن الموثر يتخير عادة المزارع لصفات شخصية فيه من الأمانة والكفاية وحسن المعاملة . فعلى هذه الصفات يتوقف حسن استغلال الأرض وما تنتجه من محصول يشارك فيه الموثر . ومن ثم يكون الغلط في شخص المزارع غلطاً جوهرياً يترتب عليه أن تكون المزارعة قابلة للإبطال . وإذا أبطلت المزارعة أو كانت باطلة ، كان المحصول للموثر على أن يرد للمزارع ما أنفقه مع تعويض عادل عما قام به من العمل ، وذلك قياساً على حالة ما إذا انتهت المزارعة قبل انقضاء مدتها على ما سئرى (٦٢٧ ملق) . وقد تضمن التفتين الملحق المرقى نصاً في هذه المسألة على خلاف ما تقدم ، فقد قضت المادة ٨١٥ من هذا التفتين بأنه « إذا فسخت المزارعة أو وقعت باطلة ، يكون المحصول كله لصاحب البئر وللطرف الآخر أجر المثل » . فإذا كان صاحب البئر هو المزارع كان المحصول له وكان للموثر أجر مزرعة مثل الأرض ، وإذا كان صاحب البئر هو الموثر كان المحصول له وكان للمزارع أجر مزرعة مثل العمل . وفي الحالتين يسترد كل ما أنفقته (١) .

٧٦٨ — العين المؤجرة : يجب أن تكون العين المؤجرة ، كما هو صريح نص المادة ٦١٩ سالفة الذكر ، أرضاً زراعية عراء أو أرضاً زراعية مغروسة بالأشجار كأرض الجنانين . والمهم أن تكون أرضاً تنتج محصولاً زراعياً دورياً (٢) .

(١) . عباس حسن المرافقة ١١١٥ .

(٢) فلا ترد المزارعة على أرض غرست فيها أشجار ، لا بقصد انتفاع الفمؤللتلج من =

فلا ترد المزارعة على المناجم ولا على المحاجر . وكان فريق من الفقهاء في فرنسا يميز أن ترد المزارعة على بركة الصيد ، فيقوم المستأجر بالمحافظة عليها وصيانتها وصيدها ما فيها من السمك ، ويتقاسم ما ينتج من الصيد مع المؤجر<sup>(١)</sup> . ولكن منذ صدور قانون ١٨ يولية سنة ١٨٨٩ الذي ينظم عقد المزارعة في فرنسا<sup>(٢)</sup> هجر هذا الرأي ، إذ تنص المادة الأولى من هذا القانون بأن المزارعة تقع على أرض زراعية يتعهد المستأجر بزراعتها ، وإن كان بعض الفقهاء لا يزال يرى بالرغم من ذلك ألا يغيب بجرعة النص فيجيز أن ترد المزارعة على بركة الصيد<sup>(٣)</sup> . أما في مصر فلا محل للشك ، فالمزارعة كما قلنا لا ترد إلا على أرض زراعية تنتج محصولاً زراعياً دورياً . وإذا أوجرت بركة الصيد بحصة من محصول السمك الذي يصطاه فيها صح فلك ، ولكن القيد لا يكون مزارعة وإنما يكون عقد إيجار حادى . ومن ثم يميز أن تكون مدته أقل من ثلاث سنوات ، وتكون حصة المؤجر فيه أكثر من النصف .

**٧٦٩ - المادة - نص قانوني :** تنص المادة ٦٢١ من القانون المدني على ما يأتى : « إذا لم يبين مدة المزارعة ، كانت دورة زراعية سنوية »<sup>(٤)</sup> . ولكن

= الأشجار ، بل يقصد اقتسام أعشاب الأشجار بعد اقتلاعها ( بلانيول وريير ١٠ ققرة ٦٦٩ ص ٢٩٧ - انظر مكي ذلك . وأن المزارعة ترد في هذا الفرع : محمد لبيب شب ققرة ٤٢٧ ص ٤٧٠ ) .

( ١ ) جوار ٧ ققرة ٦١٥ ، بودرى وقال ١ ققرة ١٤٨ .

( ٢ ) وقد أمه في فرنسا تنظيم عقد المزارعة بقانون ١٧ أكتوبر سنة ١٩٤٥ المعدل بقانون ١٣ أبريل سنة ١٩٤٦ وهو قانون يمرض للإيجارات الزراعية بأنواعها المختلفة . ويطلق على المزارعة *metayage* أو *amodiation* أو *ball à colonat partiaire* .

( ٣ ) أوبري وروسلان ٥ ققرة ٣٧١ ص ٣٥٢ - بلانيول وريير ١٠ ققرة ٦٦٩ .

( ٤ ) تاريخ النص : ورد هذا النص في المادة ٨٣١ من المشروع التمهيدي على وجه

مطابق لما استقر عليه في التفتين المدني الجديد . وأقرته لجنة المراجعة تحت رقم ٦٥٠ في المشروع النهائي . ووافق عليه مجلس النواب تحت رقم ٦٤٩ ، ثم مجلس الشيوخ تحت رقم ٦٢١ ( مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٦٢٩ - ص ٦٣٠ ) .

ويقابل النص في التفتين المدني القديم ٤٨٥/٣٩٧ ، وكانت تجري على الوجه الآتى : « إن لم يبين مدة إيجار الأرض لزراعة فيها على الوجه المذكور ، يعتبر تأجيرها واقعاً على محصولات سنة واحدة » . وكانت المادة ٤٨٤ من التفتين المدني المخطط تنص على أنه « يجوز أن تكون المزارعة لمدة سنتين ، وفي هذه الحالة تنتهى السنة الأخيرة بأخذ المحصولات سواء تقدمت من أوانها أو تأخرت ، ولو وجد أى شرط خلاف ذلك » . ولم يكن لهذا النص مقابل =

جاء بعد ذلك قانون الإصلاح الزراعي وتنص المادة ٣٥ منه ، كما رأينا ، على أنه « لا يجوز أن تقل مدة إيجار الأرض عن ثلاث سنوات » . ويسرى هذا النص على المزارعة كما يسرى على الإيجار العادي للأرض الزراعية ، ومن ثم يعتبر ناسخاً لنص المادة ٦٢١ مدني سالفه الذكر ، ويكون الحد الأدنى لمدة المزارعة ثلاث سنوات أي ثلاث دورات زراعية سنوية<sup>(١)</sup> . وقد راعى القانون في ذلك مصلحة الفلاح حتى يستقر في الأرض ويستغلها مدة كافية . وهذا الحد الأدنى يتعلق بالنظام العام ، فلا يجوز النزول عنه ولا يجوز الاتفاق على مخالفته . فإذا عين المتعاقدان مدة لا تقل عن ثلاث سنوات ، أو لم يعينا مدة أصلاً ، كانت المدة ثلاث سنوات حتماً . أما إذا عينا مدة تزيد على ثلاث سنوات ، كانت المدة هي ما اتفقا عليه . وقد بينا ذلك تفصيلاً في الإيجار العادي للأرض الزراعية<sup>(٢)</sup> .

وقد رأينا أن الأرض التي تزرع قصباً تختلف سنها الزراعية عن السنة الزراعية للمحصولات الأخرى ، إذ القصب يبقى في الأرض أكثر من سنة . وقد صدر تفسير عادي من اللجنة العليا للإصلاح الزراعي ، بجملة ٤ نوفمبر سنة ١٩٥٢ ، يحيز لموجر أرض القصب أن يؤجرها مزارعة لمدة سنتين وأربعة أشهر ، وهي المدة التي يؤخذ فيها محصولان من القصب ( غرس وخافة أولى ) ، ويستمر

---

في التفتين المدنى الوطنى ، ولكن قضت محكمة الاستئناف الوطنية بأن هذا النص لا يتعارض مع أحكام التفتين المدنى الوطنى بل هو موافق لما ( استئناف وطنى ٢١ يناير سنة ١٩٢٤ المجموعة الرسمية ٢٥ رقم ١٣ ص ١٦ - وانظر الإيجار للمؤلف بقرة ١٤٣ ) - ( وأحكام التفتين المدنى القديم تنفق مع أحكام التفتين المدنى الجديد ) .

ويقابل النص في التفتينات المدنية العربية الأخرى :

التفتين المدنى السورى م ٥٨٨ ( مطابق ) .

التفتين المدنى الليبى م ٦٢٠ ( مطابق ) .

التفتين المدنى العراقى م ١/٨٠٧ ( مطابق ) - وانظر عباس حسن الصراف بقرة ١٠٨٦

بقرة ( ١٠٨٧ ) .

تفتين الموجبات والمقود البتاني : لم ترد فيه نصوص في المزارعة .

( ١ ) منصور مصطفى منصور بقرة ٢٥٥ - محمد لبيب شنب بقرة ٤٣١ - وقارن .

سليمان مرقس بقرة ٣١٠ - محمد كامل مرسى بقرة ٢٨٨ ص ٣٧٦ وبقرة ٢٩١ .

( ٢ ) انظر أيضاً بقرة ٧٣٦ - بقرة ٧٣٩ . وقد نشر أخيراً في الصحف أن هناك

مشروع تعديل لقانون الإصلاح الزراعى ، يقضى بأنه لا يجوز ، خلال مدة العقد ، الجمع بين نظام الإيجار بالنقد ونظام الإيجار بالمزارعة .

المزارع في الأرض الثمانية الأشهر الباقية من ثلاث السنوات بموجب إيجار عادي  
فزرع الأرض إما زراعة نبيلة ( ذرة أو أرزاً ) وإما خضاراً أو مقاناً ، ويدفع  
الأجرة عن ثلثي السنة بما يعادل ثلثي سبعة أمثال الضريبة<sup>(١)</sup> .

٧٧٠ - الأجرة - نص قانوني : تنص المادة ٦٢٤ من التقنين المدني  
على ما يأتي : ١ - توزيع الغلة بين الطرفين بالنسبة المتفق عليها أو بالنسبة  
التي يعينها العرف . فإذا لم يوجد اتفاق أو عرف ، كان لكل منهما نصف  
الغلة . ٢ - فإذا هلكت الغلة كلها أو بعضها بسبب قوة قاهرة ، تحمل الطرفان  
معاً تبعة هذا الهلاك ، ولا يرجع أحد منهما على الآخر<sup>(٢)</sup> . وجاء بعد ذلك

( ١ ) انظر آنفاً فقرة ٧٣٨ .

( ٢ ) تاريخ النص : ورد هذا النص في المادة ٨٢٦ من المشروع التمهيدي على وجه مطابق  
لما استقر عليه في التقنين المدني الجديد . وأقرته لجنة المراجعة تحت رقم ٦٥٤ في المشروع النهائي .  
وفي لجنة الشؤون التشريعية لمجلس النواب عدل النص تعديلاً من مقتضاه النص صراحة على كيفية  
توزيع مصروفات الزراعة ونحوها بين المؤجر والمزارع ووضع حد أدنى لنصيب المزارع في صافي  
الغلة منما لتصف المؤجر وأصبح النص كما يأتي : ١ - مصروفات الزراعة ونفقات البذر  
والتسميد والحصاد وجمع المحصول والإصلاحات التي يقتضيها الانتفاع المألوف بالأرض المؤجرة  
وفقاً للمادة ٦٤٢ فقرة ١ يتحملها المؤجر والمستأجر كل بنسبة حصه في الغلة . ٢ - وتوزع الغلة  
بين الطرفين بالنسبة المتفق عليها أو بالنسبة التي يعينها العرف ، فإذا لم يوجد اتفاق أو عرف كان  
لكل منهما نصف الغلة . وفي جميع الأحوال لا يجوز أن يقل نصيب المزارع عن خسي صافي  
الغلة . وإذا هلكت الغلة كلها أو بعضها بسبب قوة قاهرة ، تحمل الطرفان معاً تبعة هذا الهلاك ،  
ولا يرجع أحد منهما على الآخر . ووافق مجلس النواب على النص كما عدلته لجنة ، تحت رقم ٦٥٢ .  
وفي لجنة الشيوخ أرجع النص إلى كان عليه في المشروع النهائي وألغيت التعديلات التي أدخلها  
مجلس النواب ، وجاء في تقرير اللجنة ما يأتي . « أخفت اللجنة بالنص الذي قمته الحكومة  
دون التعديل الذي أدخله مجلس النواب ، لأن النص العام في المزارعة جعل المرجع للاتفاق أو  
العرف في جميع الأحكام الواردة في هذا الشأن . فن الخير أن يترك للطرفين أن يتفقا على نسبة  
توزيع الغلة أو أن يحكم فيها العرف عند عدم الاتفاق ، فإن لم يوجد عرف كان من العدل أن  
تقسم الغلة بالتساوي . لا محل لاشتراط ألا يقل نصيب المزارع عن خسي صافي الغلة ، لأن هذا  
الاشتراط يقابله التزام في تحمل مصروفات الزراعة ونفقات البذر والتسميد والحصاد والإصلاحات  
وقد ينوء المزارع بتحمل نسبة الحسمين في هذه النفقات ، وقد يتفق الطرف الآخر هذه المصاريف  
ولكنه لا يحصل من الغلة على حصة تتبادل مع ما أنفق . هذا وقد رأيت اللجنة فضلاً عما تقدم  
أن هناك تشريعاً في طريقه إلى البرلمان يحدد علاقة المؤجر بالمزارع ، وأنه لا يحسن إتمام أحكام  
استثنائية في القانون العام لأنها عرضة للتغيير . وصار رقم المادة ٦٢٤ . ووافق عليها مجلس  
الشيوخ كما عدلها لجنة ( مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٢٢٧ - ص ٢٢٩ ) .

قانون الإصلاح الزراعى فنص فى المادة ٣٣ منه ، كما رأينا ، على ما يأتى :  
 « . . وفى حالة الإيجار بطريق المزارعة لا يجوز أن يزيد نصيب المالك على النصف بعد خصم جميع المصروفات » . فيجب اعتبار هذا النص مكملا للمادة ٦٢٤ مدنى سالفه الذكر .

ويخلص من النصوص المتقدمة أنه بعد أن يقوم كل طرف بتحمل المصروفات التى تقع على عاتقه<sup>(١)</sup> على الوجه الذى مدينه ، يوزع المحصول عينا بين الطرفين ، فيأخذ كل منهما النسبة المتفق عليها ، شأن يأخذ المؤجر النصف والمزارع الآخر أو يأخذ المؤجر الثلث والمزارع الثلثين . ولا يجوز الاتفاق على أن تكون حصة المؤجر أكثر من النصف ، ومردى ذلك أنه لا يجوز الاتفاق على أن تكون حصة المزارع أقل من النصف . وقد كانت

= ولا مقابل لهذا النص فى التقنين المدنى القديم ، ولكن المادة ٢٩٦/٨٨٢ من هذا التقنين تنص على أن المزارع يؤدى « حصة معلومة من محصولاتها ( الأرض ) إل المؤجر » . فترك المتعاقدين الاتفاق على الحصة التى تؤدى للمؤجر أجره للمزارعة . فإذا لم يوجد اتفاق فلم يكن هناك ما يمنع ، فى عهد التقنين المدنى القديم ، من اتباع العرف ، وإذا لم يوجد عرف فلا عناصر من القسمة متنافسة . وتتفق بذلك أحكام التقنين المدنى القديم مع أحكام التقنين المدنى الجديد .

ويقابل النص فى التقنينات المدنية العربية الأخرى :

ويقابل النص فى التقنينات المدنية العربية الأخرى :

التقنين المدنى السورى م ٩١ ( مطابق ) .

التقنين المدنى الليبى م ٦٢٣ ( مطابق ) .

التقنين المدنى العراقى م ٨٠٦ : يشترط حين العقد تعيين حصة المزارع جزءا شائلا من

المحصول ، ويجوز الاتفاق على احتساب البذر والضرائب من أصل المحصول وقسمة الباقي .

م ٨٠٩ : ١- مصروفات الأعمال الزراعية وصيانة الآلات وجمع المحصول والمحافظة عليه وإصلاح الأدوات والتميمات الطفيفة للباني الزراعية كل هذا يكون على المزارع .

٢- وعلى صاحب الأرض الترميمات غير الطفيفة للباني الزراعية والتحصينات اللازمة للأرض .

٣- ويحمل صاحب الأرض والمزارع ، كل نسبة حصته فى القلة ، ما يلزم من نفقات البذر

وتسميد ومقاومة الأمراض الطفيفة . ٤- كل هذا ما لم يوجد قانون أو اتفاق أو عرف يقضى

بغير ذلك . ( وأحكام التقنين العراقى تتفق فى مجموعها مع أحكام التقنين المصرى - انظر مباحث حسن الصراف فقرة ١١٠٣ - فقرة ١١٠٩ ) .

تقنين الموجبات والنفود اللبناني : م ترد فيه نصوص فى المزارعة .

( ١ ) وبعد أن يحصل المزارع على ما يقضى به العرف ، يحكم أنه يعيش فى الأرض التى

يزرعها ، من خضار وألبان لغذائه ، وطفل لمأكله ، وحطب لوقوده ، ومبان لسكنائه ،

( سليمان مرقس فقرة ٢١٣ ص ٥٨٥ ) .

اللجنة التشريعية في مجلس النواب ، عند مناقشة التفتين المدني الجديد ، قد قلمت اقتراحاً أكثر تواضعاً ، فاشتطت ألا تكون حصة المزارع أقل من الخمس ، ولكن لجنة مجلس الشيوخ رفضت هذا الاقتراح<sup>(١)</sup> . فأتى قانون الإصلاح الزراعي وفرض بحق ألا تكون حصة المزارع أقل من النصف ، وهذا هو النصيب العادل للعمل عندما يشترك مع رأس المال في الإنتاج<sup>(٢)</sup> . فإذا لم يوجد اتفاق على النسبة التي يوزع بها المحصول ، اتبع العرف الزراعي في تحديد هذه النسبة بشرط ألا تقل حصة المزارع عن النصف . فإذا لم يوجد عرف ، اقتسم الطرفان المحصول متاهفة ، فيكون نصيب العمل مساوياً لنصيب رأس المال ما دام الطرفان لم يتفقا ولم يقض العرف بأن يكون للعمل نصيب أكبر . وهذا الحد الأدنى لحصة المزارع في المحصول ، وهو النصف ، يسرى على جميع عقود المزارعة سواء وقعت على أرض زراعية عراء أو على أرض مغروسة بالأشجار . فلا يستثنى من ذلك الحدائق وأراضي المشاتل والزهور ، كما استثنت هذه من تقدير الحد الأقصى للأجرة بسبعة أمثال الضريبة في الإيجار العادي طبقاً للتفسير التشريعي الذي تقدم ذكره<sup>(٣)</sup> .

ويخلص مما قلناه أن تعيين الحد الأدنى لحصة المزارع بنصف المحصول يتعلق بالنظام العام ، فلا يجوز الزول عنه ولا الاتفاق على ما يخالفه . وكل اتفاق يجعل حصة المزارع أقل من النصف يكون باطلاً ، ويجب في هذه الحالة رفع حصة المزارع إلى النصف . ويستطيع المزارع أن يتمسك بهذا البطلان في أي وقت ، ولا يسقط حقه بالتقدم إلا بمضي خمس عشرة سنة .

(١) مجوعة الأعمال التشريعية ٤ ص ٦٢٨ - ص ٦٢٩ - وانظر آنفاً نفس الفقرة

في الماش .

(٢) ويقضى قانون ١٣ أبريل سنة ١٩٤٦ المعدل لقانون ١٧ أكتوبر سنة ١٩٤٥ في فرنسا ألا تقل حصة المزارع من التفتين ولا تزيد حصة المؤجر على الثلث . ولكن ذلك يجب من مجموع المحصول (ensemble des produits) ، فيحسب على المزارع إنذا ما يجنيه من مزايها كالخضار والألبان واللف والحب وما إلى ذلك . وفي تقصي كل هذا ليحسب على المزارع من المشقة ما لا يجنى . ولا يجوز مع ذلك للحكمة أن تزيد في حصة المؤجر على الثلث (بلاخول وديير ١٠ فقرة ٦٧٢ - سافاتييه الوجيز في الإجراءات الزراعية سنة ١٩٥٢ فقرة ٣٦١ وما بعدها) .

(٣) انظر آنفاً فقرة ٧٤٢ .

جوله أن يسترد ما أخذه المؤجر زائداً على نصف المحصول ، ويموز أن يثبت الزيادة بجميع طرق الإثبات ولو زادت على عشرة جنيهاً<sup>(١)</sup> .

وتنص المادة ٢٤ من قانون الإصلاح الزراعي ، كما رأينا ، على أن « يعاقب بالحبس مدة لا تزيد على ثلاثة أشهر وبغرامة لا يتجاوز مائتي جنيه أو بإحدى هاتين العقوبتين كل مؤجر يتقاضى عمداً من المستأجر أجرة تزيد على الحد الأقصى المقرر بالمادة السابقة . . . ويموز الحكم على المؤجر ، علاوة على العقوبة السالف ذكرها ، بإلزامه بأن يؤدي إلى المستأجر مبلغاً تقدره المحكمة لا يتجاوز ثلاثة أمثال الزيادة التي تقاضاها من المستأجر . » وهنا النص يسرى على المزارعة كما يسرى على الإيجار العادي للأراضي الزراعية ، ومن ثم إذا تقاضى المؤجر أكثر من نصف المحصول وهو عالم بذلك ، كان مرتكباً لجنحة حدد القانون عقوبتها على النحو المتقدم الذكر . ويموز فوق ذلك أن يحكم القاضي للمستأجر بمبلغ لا يتجاوز ثلاثة أمثال قيمة ما تقاضاه المؤجر من المحصول زيادة على النصف . وفي هذه الحالة لا يكون للمستأجر حق في المطالبة باسترداد الزيادة التي أخذها المؤجر ، فقد استرد قيمتها أو أكثر<sup>(٢)</sup> .

ولما كان للمحصول الناتج من الأرض ملكاً شائعاً بين المؤجر والمزارع بالنسبة التي تقدم بيان تحديدها ، فإنه إذا هلك بخطأ أي منهما كان هذا مستولاً عن تعويض الآخر قيمة ما هلك من حصته . أما إذا هلك المحصول كله أو بعضه بسبب قوة قاهرة ، فإنه يهلك عليهما كل بمقتدر حصته ، ولا يرجع أحد منهما على الآخر ( م ٢/٦٢٤ ملغى ) . وليس هذا إلا تطبيقاً للقاعدة

( ١ ) ويبدو أن المؤجر تثبت له ملكية حصة شائعة في المحصول بمجرد ظهوره ، ولا يكون المزارع مديناً بها له ، بل يكون المؤجر عليها حق مباشر هو حق الملكية الشائعة . وكذلك المزارع حق الملكية الشائعة فيما يتعلق بحصته . ويترتب على ذلك أن المزارع إذا أخذ أكثر من حصته كان منتصباً ، وكذلك يكون المؤجر منتصباً إذا أخذ أكثر من حصته . ووجب على من أخذ أكثر من حصته أن يرد الزيادة ، لا يدعوى استرداد مدفع دون حق وهي تسقط بثلاث سنوات من وقت علم المدفع بأنه دفع أكثر مما يجب ، بل يدعوى الاسترداد التي يثبت لكل مالك في استرداد ملكه من يد الغير وهي لا تسقط إلا بمضي خمس عشرة سنة من وقت أخذ الزيادة .

( ٢ ) انظر في ذلك ما قدمناه آنفاً في الإيجار العادي للأراضي الزراعية فقرة ٧٤٣ .



التي تقضى بأن الشيء يهلك على مالكه . فإذا كانت حصة المؤجر في المحصول الثلث ، وملك من المحصول خسه بقوة قاهرة ، لم يأخذ المؤجر إلا أربعة أخماس الثلث ويهلك عليه خمس الثلث . وقد رأينا في الإيجار العادي للأرض الزراعية أنه يجب التفريق بين ما إذا كان المحصول قد هلك قبل حصاده فيطلب المستأجر إسقاط الأجرة أو إنقاصها ، أو ملك بعد الحصاد فلا يرجع المستأجر على المؤجر بشيء ويتحمل وحده تبعة الملاك<sup>(١)</sup> . والتفرق في الحكم بين الحالتين يرجع إلى أن المؤجر في المزارعة شريك في المحصول ، فهلك عليه بمقدار حصته فيه ولو هلك بعد الحصاد . أما المؤجر في الإيجار العادي فلا يملك من المحصول شيئاً ، فإذا هلك بعد حصاده لم يتحمل تبعة ذلك . وإنما يتحمل إسقاط الأجرة أو إنقاصها إذا هلك المحصول قبل الحصاد لأنه ملتزم بتأمين المستأجر من الانتفاع بالأرض ، وقبل الحصاد لا يكون المستأجر قد تمكن من الانتفاع بالأرض الانتفاع الكامل . وقد سبق بيان ذلك<sup>(٢)</sup> . أما إذا امتنع على المزارع تهيئة الأرض للمزارعة أو من بندها ، أو هلك البئر كله أو أكثره ، وكان ذلك بسبب قوة قاهرة ، فإن تبعة الملاك يتحملها الطرفان كل بمقدار حصته ، وهذا هو نفس الحكم الذي قلناه في خصوص الإيجار العادي للأرض الزراعية ( م ٦١٥ ملغى )<sup>(٣)</sup> .

بقى ، لتستكمل صورة توزيع الغلة بين الطرفين ، أن نبين ما يتحملة كل منهما من مصروفات الأرض والزراعة . وقد كان المشرع التمهيدى للتقنين المدني يتضمن نصاً في هذا الخصوص ، فكانت المادة ٨٣٥ من هذا المشروع تنص على ما يأتي : ١ - مصروفات الزراعة وصيانة العين وجمع المحصولات وإصلاح الأدوات والرميات التأجيرية للمباني ، كل هذا يكون على المستأجر . ٢ - وعلى المؤجر الرميات غير التأجيرية والتحسينات اللازمة للأرض . ٣ - ويتحمل المؤجر والمستأجر ، كل بنسبة حصته في الغلة ، نفقات البئر والتسميد ومقاومة الأمراض الطفيلية والحصاد ، وذلك إذا رغب أحد منهما في استعمال

( ١ ) انظر آنفاًقرة ٧٥٠ - ققرة ٧٥١ .

( ٢ ) انظر آنفاًقرة ٧٥٠ - ققرة ٧٥١ .

( ٣ ) انظر آنفاًقرة ٧٤٩ .

وسائل معتادة في الاستغلال لا توجد في العين المؤجرة إذا كانت هذه الوسائل مما لا تتوفر عادة عند المستأجر . ٤ - كل هذا ما لم يوجد اتفاق يقضى بغيره .  
وقد جاء في المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدي في صدد هذا النص : « توزع النفقات ما بين المؤجر والمزارع على أساس وجود الشركة بينهما على النحو الآتي : يستقل المزارع بتحمل مصروفات الزراعة وما يقبها من جمع المحصول ، وكذلك مصروفات صيانة العين والأدوات والترميات التأجيرية للمباني . ويستقل المؤجر بتحمل مصروفات الترميمات الكبيرة والتحسينات اللازمة للعين . ويشترك الاثنان ، بنسبة حصة كل منهما في الفلة ، في تحمل نفقات البذر والتسميد ومقاومة الأمراض الطفيلية والحصاد . وقد تقدم أن هذه نفقات يستقل بتحملها المزارع ، وإنما يشترك الاثنان في تحملها إذا رغب أحد منهما في استعمال وسائل للاستغلال لا توجد في العين المؤجرة بشرط أن تكون وسائل معتادة ( وإلا استقل بتحملها من طلبها ) ، وبشرط ألا تتوفر عادة عند المستأجر ( وإلا استقل هذا بتحملها ) .  
كل ذلك ما لم يقضى اتفاق بغيره . وقد حذف هذا النص في لجنة المراجعة ، ولم يذكر سبب الحذف (١) ، ويبدو أنه أريد ترك هذه المسألة للعرف الزراعي .  
وقد صدر فعلا من اللجنة العليا لمبة الإصلاح الزراعي ، بجلسة ٨ أكتوبر سنة ١٩٥٢ ، تفسير عادي لعبارة « بعد خصم جميع المصروفات » الواردة في المادة ٣٣ من قانون الإصلاح الزراعي ، بين كيف توزع النفقات على المؤجر والمزارع . وقد جاء في هذا التفسير ما يأتي :

« في الأرض التي تزور على نظام المزارعة ، يكون اقتسام المصروفات وغيرها بين المالك والمستأجر على الوجه الآتي : »

« ( أ ) ما يلزم به المالك من نفقات الزراعة : ١ - الأموال الأميرية والضرائب الإضافية الحالية . ٢ - الترميمات الكبيرة والتحسينات اللازمة للزراعة ( العين ) ومبانيها . »

« ( ب ) ما يلزم به المستأجر من نفقات الزراعة : ١ - جميع العمليات اللازمة للزراعة ، سواء عمل فيها بنفسه أو بأولاده أو بعماله أو بالماشية من خدعة في الأرض والزراعة وعمليات الري ، مما لم ينص على اقتسامه . ٢ - التسميد

بالمهاد البلدى اللازم للزراعة . ٣ - جمع المحصول . ٤ - مقاومة الآفات التى تقاوم عادة باليد . ٥ - تطهير القنوات والمصارف غير الرئيسية . ٦ - إصلاح آلات الري والزراعة العادية - وكل تقصير فى العمليات التى يلزم المستأجر بها يكون لئالك الحق فى أن يحرجها بنفسه ، ونحسب أجرها الفعلية على المستأجر .  
 ( ج ) ما يلزم به المالك والمستأجر مناصفة فى المصروفات : ١ - ما يشترى نقداً للزراعة من تقاو وأسمدة كىاوية ومبيدات الأمراض والحشرات التى لا تقاوم عادة باليد . ٢ - تكاليف الري بالآلات الميكانيكية فى الحدود التى تقررها وزارة الأشغال العمومية (١) . ٣ - تطهير المصارف والقنوات الرئيسية .  
 ٤ - ما يلزم للإشراف على الزراعة من خبراء وغولة - وكل تقصير فى العمليات التى يلزم المستأجر بها يكون لئالك الحق فى أن يحرجها بنفسه ، ونحسب أجرها الفعلية على المستأجر .

ويبدو أن الأساس الذى استند إليه هذا التقسيم يقوم على المبادئ الآتية :  
 (١) يتحمل المستأجر الترميمات التأجيرية كتطهير القنوات والمصارف غير الرئيسية وإصلاح آلات الري والزراعة ، أما الترميمات غير التأجيرية كالترميمات الكبيرة والتحسينات اللازمة للأرض ومبانيها ، وكذلك الضرائب ، فيتحملها المؤجر .  
 (٢) يقوم المستأجر بجميع ما تتطلبه الزراعة من عمل يدوى ، من خبطة فى الأرض وري وتسميد بالمهاد البلدى ومقاومة الآفات التى تقاوم عادة باليد وجمع المحصول . (٣) يتحمل المؤجر والمستأجر مناصفة ، أو بنسبة حصص كل منهما فى المحصول ، ما تقتضيه الزراعة من مصروفات ، كالمبالغ التى تصرف فى شراء التقاوى والأسمدة الكىاوية ومبيدات الأمراض والحشرات التى لا تقاوم

---

(١) وقد صدر قرار من وزير الأشغال العمومية ، بشأن أجور الاتضاع بمياه الآبار الأرتوازية ، يقضى بأن يكون الأجر الذى يؤديه المزارعون المتضمن هذه المياه لرى أراضيهم بحسب الفئات الآتية : الري الواحدة لثندان ٥٠٠ ملم للزراعة الصيفية أو الشتوية ، وجه واحد لشرق الأذنة والأرز ، بالوجه البحرى - ٦٠٠ ملم للزراعة الصيفية أو الشتوية ، و١ ج و ٢٠٠ ملم لشرق أو القصب ، فى مديريات الجيزة وبني سويف والقنوص - ٦٥٠ ملم للزراعة الصيفية أو الشتوية ، و١ ج و ٣٠٠ ملم لشرق أو القصب ، فى مديريات المنيا وأسبوط بحرى فم الإبراهيمية - ٨٠٠ ملم للزراعة الصيفية أو الشتوية ، و١ ج و ٦٠٠ ملم لشرق أو القصب ، فى مديريات أسبوط قبلى فم الإبراهيمية وجرجا وقنا وأسوان - وتتراد الأجرة بمقدار ٤٠٪ للأراضي الرملية البحة و ٢٠٪ للأراضي الصغراء ( نصف الرملية ) .

حادة باليد، وتكاليف الري بالآلات الميكانيكية ، وكشفات تطهير للمصارف  
والقنوات الرئيسية ، وكأجور الخفراء أو الحولة<sup>(١)</sup> .

## المبحث الثاني

### الأحكام المتعلقة بآثار المزارعة

#### ١٨ - الأحكام المتعلقة بالتزامات المؤجر

##### ٧٧١ - تسليم المؤدى المؤجرة - المواشى والأدوات الزراعية -

نص قانوني : تنص المادة ٦٢٢ من التقنين المدني على ما يأتي : « الإيجار في  
المزارعة تدخل فيه الأدوات الزراعية والمواشى التي توجد في الأرض وقت  
التعاقد إذا كانت مملوكة للمؤجر »<sup>(٢)</sup> .

( ١ ) قارن مؤلف حسين عبد الله في شرح أحكام الإصلاح الزراعي ص ٩٩ - ويقول  
في هذا الصدد : « الضمير المادى الخاص بتقسيم التفتقات في الزراعة . . يبدو أن أسسه أن  
ما يجهز الأرض ذاتها يكون على المالك وحده ، وما يجهز المحصول وحده يتحملة المزارع ،  
وما يشترك في الانتفاع به الأرض والمحصول يكون مشاركة بينهما » . وظاهر أن ثمن التقلوى  
ومبيدات الأمراض والحشرات وتكاليف الري بالآلات الميكانيكية وأجور الخفراء والحولة ،  
كل ذلك ينتفع به المحصول وحده دون الأرض ، ومع هذا يتحملة كل من المؤجر والمزارع .  
والسبب ، فيما نرى ، أن هذه مصروفات عقلية فيتحملها المؤجر والمزارع ، وليست عملاً  
يدوياً يتحملة المزارع وحده .

( ٢ ) تاريخ النص : ورد هذا النص في المادة ٨٢٢ من المشروع النهي على وجه  
يضيق مع ما استقر عليه في التقنين المدني الجديد . وأقرته لجنة المراجعة بعد إدخال تعديلات لفظية  
عليه جعلته مطابقاً لما استقر عليه في التقنين المدني الجديد ، وصار رقمه ٦٥١ في المشروع النهائي .  
ووافق عليه مجلس النواب تحت رقم ٦٥٠ ، ثم مجلس الشيوخ تحت رقم ٦٢٢ ( بمجموعة الأعمال  
التصضيرية ٤ ص ٦٣٠ - ص ٦٣٢ ) .

ويقابل النص في التقنين المدني القديم م ٤٨٦/٢٩٨ ، وكانت تجرى على الوجه الآتي :  
« تدخل في التأجير بهذا الوجه الآلات الزراعية والمواشى الموجودة في الأرض في وقت العقد  
إذا كانت تلك الآلات والمواشى مملوكة للمؤجر ، ما لم يوجه شرط بخلاف ذلك » . ( وأحكام  
التقنين القديم تنفق مع أحكام التقنين الجديد ) .

ويقابل النص في التقنينات المدنية العربية الأخرى :

التقنين المدني السوري م ٥٨٩ ( مطابق ) .

وقد قلنا ، عند الكلام في الإيجار العادي للأرض الزراعية ، أن الأحكام المتعلقة بتسليم العين المؤجرة للمستأجر ، كتحسين ما الذي يجب تسليمه من أرض زراعية وملحقاتها ، وعلى أية حالة يجب أن يسلم ، وكيف ومتى وأين يكون التسليم ، وجزاء عدم القيام بالتسليم ، هي نفس الأحكام التي قلناها في الإيجار بوجه عام ، وهي أيضاً نفس الأحكام التي تسرى على المزارعة<sup>(١)</sup> .

ويتبع في تحديد ملحقات الأرض الزراعية في المزارعة ما سبق لإيراده في شأن تحديد ملحقات العين المؤجرة<sup>(٢)</sup> .

أما في خصوص المواشي والأدوات الزراعية فالمزارعة تختلف عن الإيجار العادي للأرض الزراعية ، وقد رأينا في الإيجار العادي للأرض الزراعية أن المواشي والأدوات الزراعية لا تعد من ملحقات الأرض ، فلا يلزم المؤجر بتسليمها للمستأجر إلا إذا كان الإيجار يشملها ( م ٦١٠ مدني )<sup>(٣)</sup> . أما في المزارعة فإن المادة ٦٢٢ مدني سألته الذكر تنص صراحة على عكس هذا الحكم ، وتخصي بأن المواشي والأدوات الزراعية تعتبر من ملحقات الأرض ، فيلزم المؤجر بتسليمها للمستأجر ولو لم يشملها العقد . ويرجع السبب في هذا الاختلاف في الحكم أن القاعدة في المزارعة أن يقدم المؤجر رأس المال ويقوم المزارع بالعمل . ورأس المال في المزارعة يشمل الأرض الزراعية وما يوجد عليها من مواش وأدوات زراعية ، فهذه لا يستغنى عنها في الزراعة وتعتمد في أهميتها الأرض نفسها<sup>(٤)</sup> . ولذلك يكون من المفروض ، ما لم يتفق على غير ذلك ، أنها تدخل

— التقنين المدني الليبي م ٦٢١ (حظايف) .

التقنين المدني العراقي م ٢/٨٠٧ : والإيجار بالمزارعة يشمل فيه الأدوات الزراعية والمواشي التي تستخدم في الزراعة والموجودة في الأرض وقت الصلح إذا كانت مملوكة لمالك الأرض ، ما لم يتفق على غير ذلك . ( وأحكام التقنين العراقي تتفق مع أحكام التقنين المصري : انظر عباس حسن المرافق ١٠٩١ - ١٠٩٢ ) .

تقنين الموجبات والعقود اللبناني : لم ترد فيه نصوص في المزارعة .

( ١ ) انظر أيضاً فقرة ١٦٤ وما بعدها وقرة ٧٤٦ .

( ٢ ) انظر أيضاً فقرة ١٧٠ - فقرة ١٧١ .

( ٣ ) انظر أيضاً فقرة ٧٤٦ .

( ٤ ) وقد ورد في المذكرة الإيضاحية لمشروع التمهيد في هذا الصدد : « غلاتاً لما تنتم في الأراضي الزراعية ، تنحصر المزارعة بأنها تشمل الأدوات الزراعية والمواشي التي توجد في -

مع الأرض في المزارعة ، ولولم يشملها العقد . ويشترط في ذلك أن تكون موجودة في الأرض وقت التعاقد وأن تكون مملوكة المؤجر ، وذلك حتى يستقيم هذا الذي يفرضه القانون من أن المزارعة تشملها مع الأرض ، إذ أن وجودها في الأرض وقت التعاقد وكونها مملوكة المؤجر كل ذلك يجعل المزارع يطمئن إلى أن العقد يشملها . وشرط أن تكون مملوكة للمؤجر يجب التوسع في تفسيره ، فيمكن أن يملك المؤجر حق الانتفاع بها ولولم يكن مالكاً لها . فإذا كان المؤجر مستأجراً للمواشي والأدوات الزراعية أو كان له فيها حق انتفاع ، فإنها تدخل في المزارعة مع الأرض ولولم يذكر ذلك في العقد<sup>(١)</sup> .

ويلاحظ أن حصة المؤجر في المحصول هي أجرة الأرض والمواشي والأدوات الزراعية جميعاً ، وأنه يجب في جميع الأحوال ألا تزيد على نصف المحصول كما سبق القول .

ويعرر محضر جرد بالمواشي والأدوات الزراعية ، وقد سبق بيان ذلك عند الكلام في الإيجار العادي للأرض الزراعية ، وما قلناه هناك ينطبق هنا<sup>(٢)</sup> . فإذا لم يحرم محضر جرد ، افترض ، حتى يقيم المزارع الدليل على العكس ، أن هنا قد تسلم المواشي والأدوات الزراعية في حالة حسنة ، وقد سبق بيان ما تقتضي به القواعد العامة في ذلك<sup>(٣)</sup> . أما عبء إثبات أنه يوجد بالأرض مواشي وأدوات زراعية تشملها العقد فيقع على من يدعي ذلك ، فإن ادعاء المستأجر وقت تسلم الأرض المؤجرة كان عليه إثباته ، وإن ادعاء المؤجر وقت استرداد العين المؤجرة كان هو المكلف بالإثبات<sup>(٤)</sup> .

---

في الأرض وقت التعاقد إذا كانت مملوكة للمؤجر . فهي تدخل دون اتفاق ، ولا تخرج إلا بالاتفاق على خروجها . وترجع هذه الخاصية إلى ما سبق بيانه من أن المزارعة شركة بين المؤجر والمزارع ، والمؤجر شريك بالأرض وما عليها من أدوات ومواشي ( مجموعة الأعمال التصديرية ٤ من ١٣١ ) .

(١) فإذا لم يكن للمؤجر حق الانتفاع بالمواشي والأدوات الزراعية ، بأن كانت مملوكة لمستأجر سابق أو سارة للمؤجر وانتهت الإجارة أو مودعة عنده ، فإنها لا تدخل في المزارعة ولا يشملها العقد ( سليمان مرقس بقرة ٣١١ من ٥٨٢ - محمد كامل مرسى بقرة ٢٩٢ من ٣٧٩ - منصور مصطفى منصور بقرة ٢٥٦ من ١٥٣ ) .

(٢) انظر آتفاً بقرة ٧٤٦ .

(٣) انظر آتفاً بقرة ٤١٧ .

(٤) انظر آتفاً بقرة ٧٤٦ .

وما دامت المزارعة تشمل المواشى والأدوات الزراعية على النحو الذى قلناه ، فإن المؤجر يكون ملتزماً بتمكين المزارع من الانتفاع بها . فإذا هلكت الماشية أو تلفت الأدوات الزراعية ، وأثبت المستأجر أن ذلك قد وقع بسبب لا يد له فيه ، وجب على المؤجر أن يعرض المزارع ما هلك من الماشية وأن يصلح ما تلف من الأدوات الزراعية أو يقدم للمزارع أدوات بدلها . فإذا لم يبادر إلى تنفيذ التزامه بعد أن يخطر المزارع بذلك ، جاز لهذا الأخير أن يتولى بنفسه تعويض ما هلك من الماشية وإصلاح ما تلف من الأدوات أو إحضار بدلها ، ويكون ذلك على حساب المؤجر<sup>(١)</sup> .

٧٧٢ - عهد المؤجر بالمصانة : والمؤجر في المزارعة ، كما في الإيجار العادى للأرض الزراعية ، يلتزم بتعهد الأرض بالمصانة ، فيقوم بالإصلاحات غير التأجيرية حتى يتمكن المزارع من الانتفاع بالأرض واستغلالها على الوجه المرضى .

والأصل أن الاتفاق هو الذى يعين الإصلاحات غير التأجيرية التى يقوم بها المؤجر . فإذا لم يوجد اتفاق ، عينها العرف الزراعى . وقد رأينا فى تفسير اللجنة العليا لهيئة الإصلاح الزراعى ، بمجلسه ٨ أكتوبر سنة ١٩٥٢ ، تطبيقاً لهذا العرف ، إذ قضى التفسير بأن المؤجر يلتزم بإجراء الترميمات الكبيرة والتحصينات اللازمة للأرض ومبانيها<sup>(٢)</sup> . فإذا لم يوجد عرف ، سرت أحكام الفقرة الثانية من المادة ٦١٤ ، وقد رأيناها تنص على ما يأتى : « أما إقامة المباني والإصلاحات الكبرى للمباني القائمة وغيرها من ملحقات العين ، ف يلتزم بها المؤجر ، ما لم يقض الاتفاق أو العرف بغير ذلك . وكذلك يكون الحكم فى الإصلاحات اللازمة للآبار والرع ومجارى المياه والخزانات »<sup>(٣)</sup> .

وإذا أحل المؤجر بالتزامه من القيام بهذه الإصلاحات ، جاز للمستأجر أن يحصل على ترخيص من القضاء فى إجراء ذلك بنفسه وفى استرداد ما أنفقه من

( ١ ) انظر آتفاً فقرة ٧٤٦ .

( ٢ ) انظر آتفاً فقرة ٧٧٠ .

( ٣ ) انظر آتفاً فقرة ٧٤٧ .

المؤجر، وهذا دون إخلال بحقه في طلب القسح؛ وقد سبق بيان ذلك تفصيلاً عند الكلام في الإيجار بوجه عام<sup>(١)</sup>.

## § ٢ - الأحكام المتعلقة بالتزامات المستأجر

٧٧٣ - العناية بالمزرعة والمحافظة على المؤجر من ممتلكاتها - نص قانوني:

تنص المادة ٦٢٣ من القانون المدني على ما يأتي : ١ - يجب على المستأجر أن يبذل في الزراعة وفي المحافظة على الزرع من العناية ما يبذله في شؤون نفسه . ٢ - وهو مسئول عما يصيب الأرض من التلف في أثناء الانتفاع ، إلا إذا أثبت أنه بذل في المحافظة عليها وفي صيانتها ما يبذله الشخص المعتاد . ٣ - ولا يلزم المستأجر أن يعوض ما تفق من المواشي ولا ما يلي من الأدوات الزراعية بلا خطأ منه<sup>(٢)</sup>.

(١) - انظر أيضاً فقرة ٢١٩ - فقرة ٢٢٢ - وانظر أيضاً فقرة ٧٤٧ .

(٢) - تاريخ النص : ورد هذا النص في المادة ٨٣٤ من المشروع التمهيدى حل وجه يخلق مع ما استقر عليه في القانون المدني الجديد ، فيما عدا الفقرة الثالثة فقد كانت في المشروع التمهيدى تجرى حل الوجه الآتي : « ولا يلزم المستأجر أن يعوض بغير التاج ما تفق دون خطأ من المواشي ، ولا أن يعوض ما يلي من الأدوات لزرارية . كل هذا ما لم يوجد انتقال يقضى بغير ذلك » . ووافقت لجنة المراجعة حل النص بعد إدخال بعض تعديلات لفظية ، وصار رتبته ٦٥٢ في المشروع النهائي . ووافق عليه مجلس النواب تحت رقم ٦٥١ . وفي لجنة مجلس الشيوخ عدلت الفقرة الثالثة بما يخلق مع التعديل الذي أدخل حل المادة ٦١١ مدني ، وصار نصها ، كما صارت سائر فصوص المادة ، مطابقة لما استقر عليه في القانون المدني الجديد ، وأصبح رقم المادة ٦٢٣ . ووافق عليها مجلس الشيوخ كما عدلتها لجنة ( مجموعة الأعمال التصديرية : ص ٦٢٢ - ص ٦٣٦ ) .

ويقابل النص في القانون المدني القديم المادة ٣٩٩ / ٤٨٧ ، وكانت تجرى حل الوجه الآتي : « حل المستأجر هذا الوجه أن يصرف المصاريف اللازمة لحفظ ما يوجد بالأرض من المباني وغيرها من اللوى ، وأن يبذل جهده في خدمة الأرض . وعليه أيضاً أن يستعرض الآلات التي بليت بكثرة الاستعمال ، إلا إذا وجد شرط بخلاف ذلك . ولكن لا يكون ملزماً أن يستعرض الحيوانات التي تفقت إلا من التاج فقط إذا كان هلاكها بدون تقصير منه » .

( ويختلف القانون المدني القديم عن القانون المدني الجديد في أن الأول لا يميز بين العناية الواجبة في الزراعة وفي المحافظة على الزرع وبين العناية الواجبة في المحافظة على الأرض - ومع ذلك انظر سليمان مرقس فقرة ٣١٢ ص ٥٨٢ - ص ٥٨٣ حيث ينبغي إلى أن القانون المدني القديم قصد بعبارة « وأن يبذل جهده في خدمة الأرض » أن يبذل المستأجر ما يبذله من العناية -



ويميز القانون ، كما نرى ، بين العناية الواجبة في الزراعة وفي المحافظة على الزرع<sup>(١)</sup> وبين العناية الواجبة في المحافظة على الأرض والمواشي والأدوات الزراعية .

(أ) أما في الزراعة والمحافظة على الزرع ، فالمزارع شريك المؤجر في الحصول كما قدمنا . لذلك طبق القانون معيار الشركة فيما يجب على المزارع أن يئذله من العناية في الزراعة وفي المحافظة على الزرع . فقرر أنه يجب أن يئذل في ذلك من العناية ما يئذله في شؤون نفسه ، وهذا قياساً على ما جاء في الفقرة الثانية من المادة ٥٢١ مدني من أن على الشريك أن يئذل من العناية في تدبير مصالح الشركة ما يئذله في تدبير مصالحه الخاصة : ومودى ذلك أن العناية التي يجب أن يئذلها المزارع في الزراعة وفي المحافظة على الزرع هي نفس العناية التي يئذلها في شؤونه الخاصة . والزراعة هنا فعلاً من شؤونه الخاصة ، إذ هو يملك ما لا يقل عن نصف المحصول . والمؤجر يتحمل نتيجة اختياره للمزارع ، فإن اختاره شخصاً عادياً من أوساط الناس كما هو الغالب ، كانت العناية المطلوبة من المزارع هي عناية الشخص العادي . وإن أساء الاختيار فتعاقد مع شخص معروف بالإهمال في شؤونه الخاصة ، تحمل تبعه ذلك ، وليس له أن يطلب من

= عادة في شؤونه الخاصة - وفي أنه يلزم المزارع باستعراض الآلات التي بليت واستعراض ما تلقى من الحيوانات بما ينتج منها ) .

ويقابل النص في الفئتين المدنية العربية الأخرى :

الفئتين المدني السوري م ٥٩٠ (مطابق) .

الفئتين المدني الليبي م ٦٢٢ (مطابق) .

الفئتين المدني العراقي : لا مقابل - ولكن النص تطبيق لقواعد العامة فيمكن العمل به

في الفئتين العراقي - وقد نصت المادة ٨٠٨ مدني عراق حل ما يأتي : « لصاحب الأرض ولاية العربيه في استئلاها ، وله الرقابة حل أعمال الزراعة . وسلطته في ذلك يحددها القانون أو الاتفاق أو العرف » . ولهذا النص نظير في المشروع التمهيدى لفئتين المدني المصري حذف في لجنة المراجعة - انظر في الفئتين المدني العراقي مباس حسن الصراف فقرة ١٠٩٧ - فقرة ١٠٩٨ .

فئتين الموجبات والعقود البنائي : لم ترد فيه نصوص في الزراعة .

(١) والمزارع يوجبه خاص يلتزم بزراعة الأرض وبمجلها تنتج لأن المؤجر شريك له في الحصول ، بخلاف الإيجار الباص للأرض فإن المستأجر إذا لم يزرع الأرض ولم يملحها ضرر من جراء عدم زراعتها لم يكن مستولاً قبل المؤجر مادام يدفع الأجرة ( محمد لبيب شنبه فقرة ٤٢٤ ص ٤٧٤ ) .

هذا الشخص إلا العناية التي يبذلها في شؤونه الخاصة ، وهي أدنى من عناية الشخص العادى . وإن أحسن الاختيار فتعاقد مع شخص معروف بالحرص والدقة في عمله ، أفاد من ذلك ، وكان له أن يطلب من هذا الشخص العناية التي يبذلها في شؤونه الخاصة ، وهي أعلى من عناية الشخص العادى <sup>(١)</sup> .

وأعمال الزراعة المطلوبة من المزارع هي إجمالاً جميع العمليات اللازمة للزراعة ، من خدمة الأرض ، وخدمة الزراعة ، والتسميد ، والحراث ، والبذر ، والرى ، ومقاومة الآفات ، وجمع المحصول ، وتخزينه . ويستوى أن يعمل في ذلك بنفسه ، أو بأولاده ، أو بعماله ، أو بالماشية ، أو بالآلات الزراعية . ففي كل هذه الأعمال ، ثم في المحافظة على المحصول قبل الجمع وبعده ، يجب أن يبذل من العناية ما يبذله في شؤونه الخاصة . وقد يرق ذلك إلى أعلى من عناية الشخص العادى ، وقد ينزل إلى أدنى من هذه العناية ، وذلك بحسب ما هو معروف عنه من نشاط أو إهمال . والغالب أن يلتزم عناية الشخص العادى ، إذ أنه يكون عادة شخصاً من أوساط الناس في العناية بشؤونه .

وهنا تتأكد فكرة المشاركة ما بين المزارع والمؤجر ، أو ما بين العمل ورأس المال . فالمزارع يشعر ، وهو يقوم بأعمال الزراعة أنه شريك لصاحب الأرض ، وأنه مطلوب منه أن يبذل من العناية في الزراعة ما يبذله في شؤونه الخاصة ولو كان ذلك أعلى من عناية الرجل العادى . والمزارعة ، على هذا الأساس ، لا تزال نظاماً زراعياً نافعاً ، وبخاصة بعد أن قلت الملكيات الزراعية الكبيرة وانتشرت الملكيات الزراعية المتوسطة والصغيرة عقب تطبيق قانون الإصلاح الزراعى ، إذ المزارعة أكثر ما تنفيد في الملكيات الزراعية غير الكبيرة . فهي من ناحية تفيد صاحب الأرض يعطى أرضه مزارعة فلا يقطع صلته بها ، ويكسب من غلتها أكثر مما يكسب في الإيجار العادى . ففي هذا الإيجار لا يأخذ كمارأينا أكثر من سبعة أمثال الضريبة . ويأمن في الأزمات الاقتصادية تقلب العملة وتغير أسعارها فيها لو أخذ الأجرة فقداً . وهي من ناحية أخرى تفيد الفلاح ، إذ يشعر أنه شريك

(١) وتقول المذكرة الإيضاحية المشروع التمهيدى في هذا الصدد : « العناية المطلوبة من المزارع في زراعة الأرض هي العناية التي يبذلها في شؤونه الخاصة . فينتفع المؤجر من الشركة مع رجل معروف بحسن العناية ، ويضار من الشركة مع رجل معروف بسوء العناية ، لأنه هو الذى اختاره » ( مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٦٢٤ ) .

لصاحب الأرض كما سبق القول فيرتفع عن مستوى العامل الزراعي ، ثم يساهم في المسؤولية وفي المكسب ، ويستعين بقدرة صاحب الأرض على الاتفاق في تحصيلها ، ويستطيع أن يفترض منه ما يحتاج إليه وينظره صاحب الأرض إلى وقت بيع المحصول . وبقدر ما يقوم من التعاون بين المزارع والمؤجر ، يوثق هذا النظام في الاستغلال الزراعي ثمرته . وفي الشركة التي أقامها القانون ما بين المزارع والمؤجر ، قد جعل كلا منهما شريكاً على قدم المساواة مع الآخر ، يقوم بواجبه ويتقاضى حقه . ولم يجعل لأحد منهما سيطرة على الآخر ، واقتصر على أن يعين لكل منهما ما يجب أن يقوم به من التزامات ، حتى يسهل الاستغلال على الوجه المرضي . وقد كان المشروع التمهيدى للتقنين المدني يتضمن نصاً هو المادة ٨٣٣ من هذا المشروع ، وكانت تجرى على الوجه الآتي : « المؤجر هو الذي يتولى التوجيه في استغلال الأرض ، وله الرقابة على أعمال الزراعة ، ويكون كل ذلك في حدود الاتفاق ، فإن لم يوجد اتفاق ففي حدود العرف » (١) . فحذف هذا النص في لجنة المراجعة . وبذلك تقوم الشركة ما بين المزارع والمؤجر على أساس من المساواة والتعاون ، كل منهما مسئول عن القيام بالتزاماته ، دون أن يكون لأحد منهما حق التوجيه والرقابة (٢) .

( ب ) وأما في المحافظة على الأرض وما يلحق بها من مواش وأدوات زراعية ، فقد رجع القانون هنا إلى معيار الشخص المعتاد ، لأن الأرض والمواشي والأدوات الزراعية هي ملك للمؤجر والمزارع أمين عليها وهو ينتفع بها ، فيجب

---

( ١ ) وجاء في المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدى في هذا الصدد : « لا تنقطع صلة المؤجر بالزراعة ، بل هو الذي يتولى التوجيه والرقابة في حدود الاتفاق والعرف ، لأنه شريك وجه نجاح المحصول » ( مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٦٣١ في الماش ) . ولهذا النص نظير في المادة ٨٠٨ من التقنين المدني العراقي سبق ذكره ( انظر آنفاً نفس الفقرة في الماش ) .

( ٢ ) ومؤدى ذلك أن يقوم المزارع بزراعة الأرض تحت مسؤوليته طبقاً لما تهيئه إليه تجاربه ، هذا مع عدم الإخلال بلى اتفاق أو عرف ينظم هذه المسألة ( سليمان مرقس فقرة ٣١٢ ص ٥٨٤ حاش ١ ) .

وقد كانت المادة ٥ من قانون ١٨ يولي سنة ١٨٨٩ في فرنسا تجعل التوجيه والرقابة للمؤجر ، ثم جاء قانون ١٣ أبريل سنة ١٩٤٦ فألغى هذا النص ( بلانويول وريير ١٠ فقرة ١٧٦ ) .

أن يذل في المحافظة عليها والعناية بها ما يذله الشخص المعتاد ، وهذه هي العناية المطلوبة في مثل هذه الحالة . فلا يطلب إذن من المزارع عناية أعلى من عناية الشخص المعتاد ولو كانت عنيته بشؤون نفسه أعلى من هذه العناية ، كما تقتضي منه عناية الشخص المعتاد ولو كانت عنيته بشؤون نفسه أدنى من هذه العناية . ومن ثم يكون مسئولاً عما يصيب الأرض من تلف في أثناء الانتفاع بها ، وكذلك يكون مسئولاً عما تقع من المواشي وما يل من الأدوات الزراعية . ولا يستطيع أن يختص من هذه المسؤولية إلا إذا أثبت أنه بذل من العناية في المحافظة على هذه الأشياء ما يذله الشخص المعتاد . وليس في هذا إلا تطبيق للقواعد العامة في الإيجار ، إذ تنص المادة ٥٨٣ مدق ، كما رأينا ، على أنه يجب على المستأجر أن يذل من العناية في استعمال العين المؤجرة وفي المحافظة عليها ما يذله الشخص المعتاد . وهو مسئول عما يصيب العين أثناء انتفاعه بها من تلف أو هلاك غير ناشئ " عن استعمالها استعمالاً مألوفاً " (١) .

وقد بينا ، عند الكلام في الإيجار العادي للأرض الزراعية ، مقدار العناية المطلوبة من المظهر بالنسبة إلى المواشي والأدوات الزراعية ، وهي نفس العناية المطلوبة منه في المزارعة . فعليه ألا يحصل المواشي تعمل أكثر من طاقتها ، وأن يقوم بفنائها وعلاجها وإيوائها . وعليه أن يتعهد الأدوات الزراعية بالعناية المعتادة من تنظيف وإصلاح ، ومن تشحيم وتزييت إذا كانت آلات ميكانيكية ، ولا ينهكها بالعمل ، كما لا يجعلها تتوقف عن العمل مدة طويلة حتى لا تتلف . وإذا تلفت ماشية أو تلفت آلة زراعية ، كان مسئولاً ما لم يثبت أن الهلاك أو التلف كان بسبب أجنبي لا يد له فيه ، أو يثبت أنه بذل العناية الواجبة في حفظها وصيانتها . فإذا أثبت ذلك ألزم المؤجر بتعويض ما تقع من ماشية وما تلف من أدوات . أما إذا لم يستطع نفي المسؤولية عنه ، ألزم هو بتعويض المؤجر عما تلف من الأدوات الزراعية وعما تقع من المواشي . وقد تقدم تفصيل القول في كل ذلك (٢) .

(١) ونقول المذكرة الإيضاحية للشروع التمهيد في هذا المقصد : « أما العناية المطلوبة في المحافظة على الأرض من التلف فمما يخص الشخص المعتاد ، وطبقاً لتطبيق القواعد العامة للإيجار » (مجموعة الأعمال التصديرية ٤ ص ١٢٤) .  
(٢) انظر آنفاً فقرة ٧٥٤ .

أما نتائج الماشية ، فهي في المزاولة شركة بين المزارع والمؤجر بنسبة حصة كل منهما في المحصول ، وذلك بخلاف الإيجار العادي فيه التاج ملك المستأجر كما رأينا<sup>(١)</sup> . فإذا تقطع عدد من الماشية في ظروف طبيعية ، وعرضه المزارع من التاج ، رجع بحصته في هذا التاج على المؤجر .

وإذا أغل المزارع بالتزامه بالمحافظة على الأرض والمواشي والأدوات الزراعية ، فلهذا الإخلال جزاء ملغى هو التنفيذ العيني أو الفسخ ، مع التعويض في الحالتين ، وذلك كله على النحو الذي قدمناه مفصلاً عند الكلام في الإيجار العادي للأرض الزراعية<sup>(٢)</sup> . وللإخلال كذلك جزاء محلي ، هو التزوير في المادة ٣٤ من قانون الإصلاح الزراعي . وقد رأينا هذه المادة تنص على أن « يعاقب بالحبس مدة لا تزيد على ثلاثة أشهر وبغرامة لا تجاوز مائتي جنيه أو بإحدى هاتين العقوبتين . . . كل مستأجر يخالف عمداً لوجبه التزاماته في العناية بالأرض أو بزراعتها على وجه يؤدي إلى نقص جسم في معدنها أو في غلتها . . . » وقد سبق بيان ذلك<sup>(٣)</sup> .

٧٧٤ — القيام بأبوصومات التأجير : والمزارع ككل مستأجر ، ملتزم بإجراء التصليحات التأجيرية . وهذه التصليحات يمينها الاتفاق أو العرف الزراعي . وقد رأينا أن تفسير اللجنة العليا لهيئة الإصلاح الزراعي حدد العرف في ذلك ، فذكر أن المزارع يقوم بتطهير القنوات والمصارف غير الرئيسية ، وبإصلاح آلات الري والزراعة العادية<sup>(٤)</sup> .

فإذا لم يوجد عرف ، سرت أحكام الفقرة الأولى من المادة ٦١٤ ملغى ، وقد رأيناها تنص على ما يأتي : « على المستأجر أن يقوم بإجراء الإصلاحات التي يقتضيها الانتفاع المألوف بالأرض المؤجرة . ويلتزم بوجه خاص بتطهير وصيانة الترع والمساق والمراوى والمصارف ، وكذلك القيام بأعمال الصيانة المعتادة للطرق والجسور والقناطر والأسوار والآبار والمباني المعدة للسكنى أو

(١) انظر آتفاً فقرة ٧٥١ .

(٢) انظر آتفاً فقرة ٧٥٥ .

(٣) انظر آتفاً فقرة ٧٥٥ .

(٤) انظر آتفاً فقرة ٧٦٩ .

للاستئثار، كل هذا ما لم يقض الاتفاق أو العرف بغيره . وقد تقدم تفصيل القول في ذلك ، كما تقدم بيان الجزاء على الإخلال بهذا الالتزام (١) .

## ٧٧٥ - حرر جواز التنزل منه الإيجار أو الإيجار من الباطن - نصي

فانقضى : تنص المادة ٦٢٥ من القانون المدني على ما يأتي : « لا يجوز في المزارعة أن ينزل المستأجر عن الإيجار أو أن يؤجر من الباطن إلا برضاء المؤجر » (٢) . ثم أتى قانون الإصلاح الزراعي ، كما رأينا ، فنص في المادة ٣٢ منه على أنه « لا يجوز تأجير الأرض الزراعية إلا لمن يتولى زراعتها بنفسه » . وقد استخلصنا من هذا النص أنه لا يجوز لمستأجر الأرض الزراعية أن يؤجر من الباطن أو أن يتنازل عن الإيجار . وقررنا أنه إذا أحل المستأجر بذلك وأجر من الباطن ، فإن الرأي الراجح أن يكون عقد الإيجار الأصلي باطلا وتقوم العلاقة مباشرة بين المؤجر والمستأجر من الباطن على أساس عقد الإيجار من الباطن (٣) .

(١) انظر آنفاً فقرة ٣٨٨ - فقرة ٣٩٠ وفترة ٧٥٦ .

(٢) تاريخ النص : ورد هذا النص في المادة ٨٣٧ من المشروع النهائي على وجه

مطابق لما استقر عليه في التفتين المدني الجديد ، فيما عدا أن المشروع النهائي كان يتضمن فقرة ثانية تجرى على الوجه الآتي : « فإذا أحل المستأجر بذلك ، جاز للمؤجر أن يسترجع الأرض » وأن يطالب المستأجر بالتعويض عن الإخلال بالعقد . وفي لجنة المراجعة حذف الفقرة الثانية اكتفاء بالقواعد العامة ، وأصبح رقم النص ٦٥٤ في المشروع النهائي . ووافق عليه مجلس النواب تحت رقم ٦٥٣ ، ثم مجلس الشيوخ تحت رقم ٦٢٥ ( مجموعة الأعمال التشريعية ٤ ص ٦٤٠ - ص ٦٤٢ ) .

ولا مقابل لهذا النص في التفتين المدني القديم ، ولكن النص مجرد تطبيق لقواعد العامة . ويقابل النص في التفتينات المدنية العربية الأخرى :

التفتين المدني السوري م ٥٩٢ ( مطابق ) .

التفتين المدني الليبي م ٦٢٤ ( مطابق ) .

التفتين المدني العراقي م ٨١٠ : لا يجوز في المزارعة أن يؤجر المزارع الأرض إلى غيره أو أن يتنازل عن الإيجار لأحد إلا برضاء صاحب الأرض . فإذا أحل بذلك ، جاز لصاحب الأرض أن يفسخ العقد أو يطالب المزارع بالتعويض . ( وأحكام التفتين العراقي تتفق مع أحكام التفتين المصري ، مع ملاحظة أن المبادئ العامة في التفتين العراقي لا تمنع من الجمع بين الفسخ والتعويض - انظر عباس حسن الصراف فقرة ١١٠١ - فقرة ١١٠٢ ) .

تفتين الموجبات والعقود البنائية : لم ترد فيه نصوص في المزارعة .

(٣) انظر آنفاً فقرة ٧٥٨ .

في المزارعة إذن حرم التقنين المدني على المزارع أن يؤجر من الباطن أو أن يتنازل عن الإيجار إلا برضاء المؤجر. ثم أتى قانون الإصلاح الزراعي فحرم في إيجار الأرض الزراعية - وتدخل في ذلك المزارعة - الإيجار من الباطن والتنازل عن الإيجار بتاتا حتى لو رضى المؤجر. ويخلص من ذلك أن قانون الإصلاح الزراعي قد عدل التقنين المدني في هذه المسألة ، وأصبح لا يجوز للمزارع أن يتنازل عن الإيجار أو أن يؤجر من الباطن ولو برضاء المؤجر. ويلاحظ أن هذا التحريم في المزارعة يقوم على اعتبارين : الاعتبار الأول وهو خاص بالمزارعة يرجع إلى أن شخصية المزارع ملحوظة فلا يجوز تغييرها عن طريقه التنازل عن الإيجار أو الإيجار من الباطن<sup>(١)</sup> ، ومقتضى هذا أنه يجب أن يصح ذلك متى رضى المؤجر ، وهذا ما يقرره التقنين المدني فعلا كما رأينا<sup>(٢)</sup>. والاعتبار الثاني ، وهو عام يشمل المزارعة والإيجار العادي للأرض الزراعية ، يرجع إلى أنه لا يجوز إيجار الأرض الزراعية إلا لمن يزرعها بنفسه . وهذا الاعتبار الثاني هو الذي يتغلب لأنه يتعلق بالنظام العام ، فوجب إذن القول بأنه لا يجوز للمزارع أن يزارع من الباطن أو أن يتنازل عن المزارعة ولو برضاء المؤجر ، وذلك مطاوعة للاعتبار الثاني دون الاعتبار الأول .

فلذا زارع المزارع من الباطن أو تنازل عن المزارعة ، فإن الجزاء على ذلك يختلف في التقنين المدني عنه في قانون الإصلاح الزراعي . فالتقنين المدني يلتزم

(١) وبخاصة إذا لوحظ أن المزارع لا يلتزم في المزارعة وفي المحافظة على الزرع إلا ببله العناية التي يولها في شؤون نفسه ، فوجب أن يترك إلى صاحب الأرض أن يختار من يملأه إلى حسن عتايه ( انظر في هذا المعنى سليمان مرقس بقرة ٣١٥ ص ٥٩٠ ) .

(٢) فتكون القاعدة في المزارعة إذن هي عكس القاعدة المقررة في الإيجار العادي ، ولا يجوز للمزارع أن يتنازل عن الإيجار أو أن يؤجر من الباطن إلا إذا وجد شرط يبيح ذلك ، أما في الإيجار العادي فيجوز للمستأجر أن يتنازل عن الإيجار أو أن يؤجر من الباطن إلا إذا وجد شرط مانع . وقد ورد في المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدى في صدد المادة ٦٢٥ مدني : « يمرض هذا النص وما بعده . . لانتهاء عقد المزارعة على أساس أن شخصية المزارع ملحوظة في هذا العقد ، وهذه هي الفكرة الأخرى التي تقوم إلى جانب فكرة الشركة ، وينبغي عليها ما يأتي : لا يجوز للمزارع أن يتنازل عن المزارعة أو أن يؤجر من الباطن ، حتى لو لم يوجد شرط مانع . فهذا الشرط مفهوم من طبيعة المزارعة ، إذ هي ملحوظ فيها شخصية المزارع . فلذا أغل هذا بالشرط المانع ، جاز المؤجر أن يسترجع الأرض وأن يطلب بالتفويض . . ( مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٦٤١ ) .

القواعد العامة ، ويجوز للموَجِّر أن يفسخ المزارعة لإخلال المزارع بالتزامه ، فلتسقط المزارعة من الباطن أو التنازل عن المزارعة ، ومن ثم يسترجع المُوَجِّر الأرض ، وله فوق ذلك أن يطالب المزارع بالتعويض عن الإخلال بالتعهد . وقد كان المشروع التمهيدى للمادة ٦٢٥ مدني يتضمنقرة في هذا المعنى تجرى على الوجه الآتي : « فإذا أخل المستأجر بملك ، جاز للموَجِّر أن يسترجع الأرض ، وأن يطالب المستأجر بالتعويض عن الإخلال بالتعهد » . وقد حلت هذه النقرة اكفاء بالقواعد العامة<sup>(١)</sup> . أما قانون الإصلاح الزراعي فقد رأيت أنه يطل عقد المزارعة ، ويقيم العلاقة مباشرة بين المُوَجِّر والمزارع من الباطن على أساس المزارعة من الباطن ، أو يقيم العلاقة مباشرة بين المُوَجِّر والمتنازل له عن المزارعة مع إبطال المزارعة فيما بين المُوَجِّر والمزارع<sup>(٢)</sup> .

ونرى أنه يجب في الأصل أن يسرى الجزاء الذي يقضى به قانون الإصلاح الزراعي ، إذ أنه يفسخ من التقنين المدني ما يتعارض مع أحكامه . ومن ثم يكون للموَجِّر أن يطل عقد المزارعة ، ويقيم العلاقة مباشرة بينه وبين المزارع من الباطن أو التنازل له عن المزارعة ، ويعتبر هذا أو ذاك هو المزارع محل المزارع الأصلي . ولكن لما كان لشخصية المزارع في المزارعة اعتبار جوهري بحيث لا يجبر المُوَجِّر على قبول مزارع لا يرضاه ، لذلك نرى أن يكون للموَجِّر الخيار بين قبول المزارع من الباطن أو التنازل له عن المزارعة مزارعاً محل المزارع الأصلي على الوجه الذي قلناه ، أو الاختصار على إبطال المزارعة فيسترجع المُوَجِّر الأرض مع الرجوع على المزارع الأصلي بالتعويض .

٧٧٦ - وجوب ألا يجمع المزارع في ميازنة أكثر من خمسين فداناً -

المادة : وقد قدمنا أن القانون رقم ١٢٧ لسنة ١٩٦٦ قضى بأنه « لا يجوز لأي شخص هو وزوجه وأولاده قصر أن يحوزوا بطريق الإيجار أو وضع اليد أو أية طريقة أخرى من الأراضي الزراعية وما في حكمها غير المملوكة لهم مساحة

(١) بمجموعة الأعمال التصديرية : ص ٦٤٠ - ص ٦٤١ - وانظر أيضاً نفس النقرة

في الملحق .

(٢) انظر أيضاً نقرة ٧٥٨ .



تريد على خمسين فلاناً . . . ويستنزل من هذا القدر ما يكون الشخص واضحاً  
اليد عليه باعتباره مالكا . . . وقررنا في هذا الشأن أن الحد الأقصى لا يستطيع  
شخص أن يستأجره - بطريق الإيجار العادي أو بطريق المزارعة - خمسون  
فلاناً فقط ، ويدخل في ذلك ما هو مملوك له ويضع يده عليه .

فالمزارع إذن لا يستطيع أن يجمع إلى الأرض التي أعطها مزارعة أرضاً  
زراعية أخرى بطريق الإيجار مزارعة أو بطريق الإيجار العادي بحيث يكون  
ما يزرعه ، ويدخل في ذلك ما هو مملوك له ، أكثر من خمسين فلاناً . وقد  
تقدم تفصيل ذلك عند الكلام في الإيجار العادي للأرض الزراعية ، فنحيل  
هنا إلى ما قلناه هناك (١) .

## المبحث الثالث

### الأحكام المتعلقة بانتهاء المزارعة

٧٧٧ - امتداد المزارعة بحكم القانون - إمامة : قلنا أنه منذ صدر  
قانون الإصلاح الزراعي ، تابعت التشريعات تمد بحكم القانون إيجار الأراضي  
الزراعية عند انتهائه ، بالنسبة إلى نصف المساحة المؤجرة بحسب تجنب المالك  
للمستأجر (٢) . وهذه التشريعات تسري على المزارعة سريانها على الإيجار  
العادي ، ومن ثم تمتد بحكم القانون المزارعة بعد انقضاء مدتها بنفس الشروط  
التي تنص عليها هذه التشريعات . وقد سبق تفصيل ذلك ، فنحيل إلى ما قلناه  
في هذا الشأن (٣) .

٧٧٨ - حق المزارع في البقاء إلى أنه تنضج العدة وواجبه في السماح  
لغيره بنوثة الأرض وبنزرها - إمامة : قلنا أيضاً عند الكلام في الإيجار  
العادي للأرض الزراعية ، أنه يجوز للمستأجر ، إذا لم تنضج غلة الأرض عند

(١) انظر آتفاًقرة ٧٥٩ .

(٢) انظر آتفاًقرة ٧٦١ .

(٣) انظر آتفاًقرة ٧٦١ - قرة ٧٦٢ .

اتتهاء الإيجار بسبب لا يد له فيه ، أن يبقى بالعين حتى تنفج الثلة ، على أن يؤدي الأجرة المناسبة (م ٦١٧ ملغى) . وينطبق هذا الحكم على المزارعة ، على الوجه الذي تقدم تفصيله<sup>(١)</sup> ، على أن المزارع - والمؤجر شريكه في المحصول - لا يبلغ أجرة عن المدة التي بقي فيها المحصول الأرض بعد انتهاء المزارعة إلا بنسبة حصته في هذا المحصول<sup>(٢)</sup>

وقد قلنا كذلك ، في الإيجار العادي للأرض الزراعية ، أنه لا يجوز للمستأجر أن يأتي عملاً من شأنه أن ينقص أو يؤخر انتفاع من يخلفه ، ويجب عليه بوجه خاص قبيل إخلاء الأرض أن يسمح لهذا الخلف بتبعية الأرض وبنزاعها إذا لم يصبه ضرر من ذلك (م ٦١٨ ملغى) . وهذه الأحكام تسري على المزارع ، بالتفصيلات التي اقلناها في ذلك<sup>(٣)</sup> .

**٧٧٩ - انتهاء المزارعة بموت المستأجر - نص قانوني : تنص المادة ٦٢٦ من القانون المدني على ما يأتي : « لا تنقضي المزارعة بموت المؤجر ، ولكنها تنقضي بموت المستأجر »<sup>(٤)</sup> . وقد قلنا أنه في الإيجار العادي تنص المادة**

(١) انظر آنفاً فقرة ٧٦٣ .

(٢) وقد نصت المادة ٨١٤ من القانون المدني العراقي على هذا الحكم صراحة إذ تقول : « إذا انقضت المدة قبل إدراك الزرع ، يبقى للزرع إلى إدراكه ، ويلزم المزارع أجر ما فيه نصيبه من الأرض » - انظر جاس حسن الصراف فقرة ١١١٠ - وانظر أيضاً سليمان مرقس فقرة ٣١٠ .

(٣) انظر آنفاً فقرة ٧٦٤ .

(٤) تاريخ النص : ورد هذا النص في المادة ٨٣٩ من المشروع التمهيدى على الوجه

الآتي : « لا تنقضي المزارعة بموت المؤجر ، ولكنها تنقضي بموت المستأجر ، كل هذا ما لم يوجد اتفاق يقضى بغيره » . وأقرته لجنة المراجعة مع حذف العبارة الأخيرة « كل هذا ما لم يوجد اتفاق يقضى بغيره » ، فأصبح مطابقاً لما استقر عليه في القانون المدني الجديد ، وصار رقمه ٦٥٥ في المشروع النهائي . ووافق عليه مجلس النواب تحت رقم ٦٥٤ ، ثم مجلس الشيوخ تحت رقم ٦٢٦ (مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٦٤٢ - ص ٦٤٣) .

ويقابل النص في القانون المدني القديم م ٤٨٨/٤٠٠ ، وكانت تجري على الوجه الآتي : « وينقضي التأجير المذكور بموت المستأجر أو بلى حادثة تمنعه من الزراعة ، إلا إذا وجد شرط بخلاف ذلك . إنما على المؤجر أداء المصاريف المنصرفة من المستأجر على المزروعات التي لم تحصد » . (وأحكام القانون المدني القديم تتفق مع أحكام القانون المدني الجديد) .

ويقابل النص في القوانين المدنية العربية الأخرى :

القانون المدني السوري م ٩٣٣ (مطابق) .

١/٦٠١ ملق على أنه « لا ينتهى الإيجار بموت المؤجر ولا بموت المستأجر »<sup>(١)</sup>؛ أما المزارعة فلا تنتهى هى أيضاً بموت المؤجر ، ولكنها تنتهى بموت المزارع لأن شخصيته ملحوظة فى العقد كما قلنا<sup>(٢)</sup> .

فإذا مات المؤجر ، بقى المزارع ملتزماً نحو الورثة ، ويتقاسم المحصول معهم بالنسبة التى كان يتقاسمه بها مع المؤجر نفسه . ويصبح الورثة ملتزمين بجميع التزامات المؤجر فى حدود التركة .

وإذا مات المزارع ، انتهت المزارعة بحكم القانون ولو قبل انقضاء

— التقنين المدنى اليسى م ٦٢٥ (مطابق) .

التقنين المدنى العراقى م ٨١٢ : ١ - لاتنفسخ المزارعة بموت صاحب الأرض ولا بموت المزارع . ٢ - ومع ذلك فإذا مات المزارع ، جاز لورثته أن يطلبوا فسخ العقد إذا أثبتوا أنه بسبب موت مورثهم أصبحت أمعاء العقد أثقل من أن تتحملها مواردهم . ( ويختلف التقنين العراقى عن التقنين المصرى فى أن التقنين العراقى لا يفسخ المزارعة بموت المزارع ، إلا إذا طلب الورثة ذلك وأثبتوا أن المزارعة أصبحت أثقلها بسبب موت مورثهم أثقل من أن يتحملوها . وكان الأول أن يقضى التقنين العراقى بانفساخ المزارعة بموت المزارع ، كما قضى بعدم جواز المزارعة من الباطن أو التنازل عن المزارعة ، إذ أن شخصية المزارع ملحوظة فى المزارعة وهذا الاعتبار يؤدى إلى كل من هذين الحكمين . انظر عباس حسن العراف فقرة ١١١٢ - فقرة ( ١١١٤ ) .

تقنين الموجبات والعقود البتاني : لم ترد فيه نصوص فى المزارعة .

( ١ ) انظر آتفاً فقرة ٥٦١ .

( ٢ ) وقد ورد فى المذكرة الإيضاحية المشروع التمهيدي فى عدد المادة ٦٢٦ ملق سالفه الذكر : « تنفسخ المزارعة بموت المزارع لأنه هو الذى لوحظت شخصيته ، أما موت المؤجر فلا ينتهى المزارعة » ( مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٦٤٢ ) .

وقد قضى بأن عقد الإجارة المنصوص فيه على أجره مينة وعلى أن المؤجر ثلث المحصول منه عرقاً أن المستأجر يدفع ثلثي الأجرة المينة بالعقد ويسلم المؤجر ثلث المحصول أيضاً . هذا العقد فى الحقيقة عقد مختلط من إجارة ومزارعة : إجارة فى الثلثين ومزارعة فى الثلث . ويأخذ بكل جزء حكمه . وإذا لوحظ أن عقد الإجارة لا يفسخ بموت المستأجر أو بحدوث قهرية تنتمه من المزارعة ، والمزارعة تنفسخ ، ألزم المؤجر بالتعويض عن الثلثين إذا انصبب الأرض عند الوفاة أو الحادثة القهرية ، مع ملاحظة أن المستأجر مكلف بخدمة المزارعة والعرف عليها كلها حتى الحصد ويجب تقدير ذلك ( البياض ١٤ ديسمبر سنة ١٩٢١ الهامة ٣ ص ٢٨٥ ) . والأولى أن يمتد بالعنصر الغالب ، فإذا كان هو الأجرة الثابتة كان العقد إيجاراً عادياً ، وإذا كان هو نسبة مينة من المحصول كان العقد مزارعة ( محمد لبيب شنب فقرة ٤٢٧ ) .

مدتها<sup>(١)</sup> . على أن هذا الحكم لا يتعلق بالنظام العام ، فيجوز الاتفاق على ما يخالفه . ويصح الاتفاق بين الطرفين مقدماً على أن موت المزارع لا تنتهي به المزارعة ، فلتزوم الورثة بالعقد إذا كان من بينهم من يستطيع القيام بزراعة الأرض ، وإلا جاز لهم أن يطلبوا إنهاء المزارعة بالرغم من وجود هذا الاتفاق . وقد كان المشروع التمهيدى للمادة ٦٢٦ ساقطة الذكر يتضمن عبارة في آخره بهذا المعنى على النحو الآتي : « كل هذا ما لم يوجد اتفاق على غيره » . فحذفت هذه العبارة في لجنة المراجعة ، والظاهر أن حذفها يرجع إلى الاكتفاء بالقواعد العامة في هذا الشأن<sup>(٢)</sup> .

ويلحق بموت المزارع أن يصبح عاجزاً عن زراعة الأرض ، لمرض أو لشيخوخة أو لسفر أو لتجنيد أو لحبس أو لغير ذلك من الأعذار ، فتنتهي المزارعة ولو قبل انقضاء مدتها لما ذكرناه من أن شخصية المزارع ملحوظة في العقد . وقد كان المشروع التمهيدى يتضمن نصاً في هذا المعنى هو المادة ٨٣٨ من المشروع ، وكانت تجرى على الوجه الآتي : « إذا تعذر على المستأجر أن يزرع الأرض لمرض أو لأي سبب آخر ، ولم يكن مستطاعاً أن يحل محله غيره من أفراد أسرته ، أو إذا أصبحت أسرة المستأجر في حال لا يتحقق معها استغلال الأرض استغلالاً مرضياً ، كان للموثر أن يفسخ العقد » . وقد جاء في المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدى في هذا الصدد : « إذا تعذر على المستأجر أن يزرع الأرض لمرض أو لشيخوخة أو لأي سبب آخر ، فلا يحل محله إلا أحد من أفراد أسرته إذا كان ذلك مستطاعاً بحيث يتحقق استغلال

( ١ ) ولا يتوقف إنهاؤها على طلب من الموثر أو من ورثة المزارع . بل لو أن الفريقين اتفقا بموت المزارع على المضي في المزارعة ، كان هذا عقداً جديداً لا استمراراً للمزارعة الأولى ( سليمان مرقس فقرة ٣١٦ ص ٥٩١ - منصور مصطفى منصور فقرة ٢٦٩ ص ٦٥٦ - محمد ليب شنب فقرة ٤٣٧ . قارن مع ذلك استئناف مخطوط ٢٩ أبريل سنة ١٩١٩ م ٣١ ص ٢٧٦ : وقد استخلصت المحكمة من بقاء المالك مع ورثة المزارع على أن هناك اتفاقاً على بقاء المزارعة بعد موت المزارع ) . هذا ولا يمنع ذلك من جواز الاتفاق مقدماً على أن موت المزارع لا ينهي المزارعة ، كما سنرى حالا ، ولا من جواز أن تطلب ورثة المزارع الحلول محل مورثهم كما سيأتى ( انظر ما يلي فقرة ٧٨٠ ) .

( ٢ ) مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٦٤٢ - ص ٦٤٣ - وانظر آنفاً نفس الفقرة في الحاشي .

الأرض استغلالاً مرضياً ، فلن لم يكن ذلك مستطاعاً كان المؤجر أن يفسخ الإيجار<sup>(١)</sup> . وقد حذف هذا النص في لجنة المراجعة ، والظاهر أن حذفه يرجع إلى أنه تطبيق للقواعد العامة ، ففسر أحكامه بالرغم من حذفه<sup>(٢)</sup> .

#### ٧٨٠ - ما يترتب على انتهاء المزارعة قبل انقضاء مدتها - نص قانوني:

تنص المادة ٦٢٧ من التفتين المذني على ما يأتي : ١ - إذا انتهت المزارعة قبل انقضاء مدتها ، وجب على المؤجر أن يرد للمستأجر أو لورثته ما أنفقه المستأجر على المحصول الذي لم يتم نضجه مع تعويض عادل عما قام به المستأجر من العمل . ٢ - ومع ذلك إذا انتهت المزارعة بموت المستأجر ، جاز لورثته عوضاً عن استعمال حقهم في استرداد الفقات المتقدم ذكرها أن يحلوا محل مورثهم حتى ينضج المحصول ما داموا يستطيعون القيام بذلك على الوجه المرضي<sup>(٣)</sup> .

(١) وقد نصت المادة ٨١١ من التفتين المذني العراقي على أنه « إذا تعذر حل المزارع أن يزرع الأرض لمرض أو لأي سبب آخر ، ولم يكن مستطاعاً أن يعمل محله غيره من أفراد عائلته ، وإذا أصبحت عائلته في حال لا يتيسر منها استغلال الأرض استغلالاً مرضياً ، كان لصاحب الأرض أو المزارع أن يطلب فسخ العقد . انظر عباس حسن المرافقرة ١١١١ . (٢) مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٦٤٠ - ص ٦٤١ في الماش - وفي فرنسا تنهى المزارعة أيضاً بتحويلها إلى إيجار عادي بناء على طلب أي من الطرفين ، وقد قضت بذلك المادة ٥١ من قانون ١٧ أكتوبر سنة ١٩٤٥ ، وأكد الحكم قانون ١٣ أبريل سنة ١٩٤٦ ( انظر في انتقاد هذا الحكم وما يترتب عليه من عدم استقرار المزارعة كطريق من طرق الاستغلال الزراعي بلانيول وريوير ١٠ فقررة ٦٧٩ ) .

(٣) تاريخ النص : ورد هذا النص في المادة ٨٤٠ من المشروع التمهيلي على وجه مطابق لما استقر عليه في التفتين المذني الجديد فيما عدا خلافاً لفظية طفيفة . وأقرته لجنة المراجعة بعد إدخال تعديلات لفظية أصبح منها النص مطابقاً لما استقر عليه في التفتين المذني الجديد ، وصار رقمه ٦٥٦ في المشروع النهائي . ووافق عليه مجلس النواب تحت رقم ٦٥٥ ، ثم مجلس الشيوخ تحت رقم ٦٢٧ ( مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٦٤٣ - ص ٦٤٥ ) . ويقابل النص في التفتين المذني القديم العبارة الأخيرة من المادة ٤٨٨/٤٠٠ ، وكانت تجرى على الوجه الآتي : « إنما على المؤجر أداء المصاريف المنصرفة من المستأجر على المزروعات التي لم تنضج » . ( وأحكام التفتين المذني القديم تتفق مع أحكام التفتين المذني الجديد ، غير أن التفتين القديم لم يصرح برجوع المزارع على المؤجر بأجر عادل عن العمل ) .

ويقابل النص في التفتينات المدنية العربية الأخرى :

التفتين المذني السوري م ٥٩٤ ( مطابق ) .

التفتين المذني الليبي م ٦٢٦ ( مطابق ) .

والمزارة تنتهى قبل انقضاء مدتها إما لسبب يرجع إلى المؤجر كإخلال هذا بالتزاماته فيطلب المزارع الفسخ مع التعويض ، وإما لسبب يرجع إلى المستأجر كأن يخل هذا بالتزاماته أو يموت أو يعجز عن الزراعة على الوجه الذى بيناه فيما تقدم .

فإذا انتهت قبل انقضاء مدتها لأى سبب . وجبت تصفية الحساب بين الطرفين . ويكون ذلك على الوجه الآتى : الزرع الذى نضج يقسم بين الطرفين بالنسبة التى كان يقسم بها لو لم تنته المزارة قبل انقضاء مدتها . أما الزرع الذى لم ينضج فهو للمؤجر لأنه قائم فى أرضه . ولما كان المزارع قد قام بنصيبه من الصرف على هذه الزراعة ، كأن يكون قد شارك فى المبالغ التى صرفت فى شراء التقاوى والأسمدة الكيماوية ومبيدات الأمراض والحشرات وفى تكاليف الري بالآلات الميكانيكية وفى نفقات تطهير المصارف والقنوات الرئيسية وفى أجور الحفراء والحولة ، أو يكون قد قام بالإصلاحات التأجيرية كتطهير القنوات والمصارف غير الرئيسية وإصلاح آلات الري والزراعة العادية ، فإنه — هو أو ورثته إذا كانت المزارة قد انتهت بموته — يسرد من المؤجر ما صرفه . ثم إن المزارع قد قام أيضاً بجميع الأعمال التى تقتضيها زراعة المحصول الذى لم ينضج ، فقد خدم الأرض والزراعة من حرث وبذر وغير ذلك وقام بالتسميد والرى ، وقاوم الآفات التى تقاوم عادة باليد ، فيستحق تعويضاً عادلاً عما قام به من العمل ، ويرجع بذلك على المؤجر إلى جانب استرداد النفقات التى صرفها . وتقول المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدى فى هذا الصدد : « إذا انقضت

---

— التقنين الملقى المراق م ٨١٣ : إذا فسخ العقد والزرع بقل ، يغير صاحب الأرض بين أن يقيم الزرع حيناً على الشرط المتفق عليه ، وبين أن يعطى الورثة قيمة نصيب مورثهم من الزرع ، وبين أن ينفق على الزرع حتى ينضج فيرجع بما أنفق فى حصة المزارع . (والتقنين المراق يحمل لصاحب الأرض الخيار بين أن يعطى الورثة قيمة نصيب مورثهم من الزرع — وهذا يقابل بوجه عام ما يقضى به التقنين المصرى من إعطاء الورثة المصروفات والأجر العادل عن العمل — وبين أن يتربص بالزرع حتى ينضج ويتقاضاه مع ورثة المزارع . وإذا اختار الأمر الثانى ، فهو بين أن يترك الورثة ينفقون على حصتهم فى الزرع ، وبين أن ينفق هو على أن يرجع بما أنفق فى حصة المزارع — انظر عباس حسن المرافقرة ١١١٦ — فقرة (١١١٨) .

تقنين الموجبات والعقود البتاني : لم ترد فيه نصوص فى المزارة .

المزارعة قبل انتهاء مدتها ، صفيت الشركة على أساس أن يرد المؤجر المستأجر أو لورثته جميع النفقات التي صرفها على المحصول الذي لم يتم نضجه ، مع تعويض عادل عن العمل . أما المحصول الناضج ، فيحصده ويقسم (١) .

غير أنه في حالة انتهاء المزارعة بموت المزارع ، أجاز القانون للورثة ، بدلا من أن يستردوا النفقات والأجر العادل عن العمل ، أن يطلبوا الحلول محل مورثهم فيستروا في الزراعة حتى ينضج المحصول الذي لم ينضج ، وليقسموه مع المؤجر بالنسبة التي اقتسموا بها المحصول الذي نضج . ويشترط لجواز ذلك أن يكون بين الورثة من يستطيع القيام بالزراعة على الوجه المرضي ، فإن وجد وطلب الورثة الاستمرار في الزراعة لم يجوز للمؤجر أن يرفض ذلك . وتقول المذكرة الإيضاحية في هذا الصدد : « ويزيد المشروع حكماً جديداً يقضى بأنه في حالة انتهاء المزارعة بموت المستأجر ، يكون للورثة الخيار بين تقاضي ما تقدم ذكره أو الحلول محل مورثهم في العمل حتى ينضج المحصول ويحصده ، فيأخذوا حصتهم منه ، ما داموا يستطيعون العمل على الوجه المرضي » (٢) .

ويقاس على حالة موت المزارع حالة عجزه عن العمل لمرض أو لشيخوخة أو لسفر أو لغير ذلك من الأعذار . فإنه يجوز أيضاً في هذه الحالة ، بدلا من أن يسترد المزارع النفقات والأجر العادل عن العمل ، أن يعرض على المؤجر من أفراد أسرته من يكون قادراً على أن يعمل محله ويقوم بالزراعة على الوجه المرضي ، وعند ذلك يبقى المزارع في الأرض ممثلاً بأفراد أسرته حتى ينضج المحصول فيقسمه مع المؤجر (٣) . أما إذا كانت أسرة المزارع في حال لا يتحقق معها استئثار الأرض استغلالاً مرضياً ، فلا مناص عند ذلك من انتهاء المزارعة ، ويسترد المزارع النفقات التي صرفها وأجرأ عادلا عن العمل . وقد كانت المادة ٨٣٨ من المشروع التمهيلي تنص صراحة على هذا الحكم ، إذ تقول كما رأينا : « إذا تعذر على المستأجر أن يزرع الأرض لمرض أو لأي سبب آخر ، ولم يكن

(١) مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٦٤٤ .

(٢) مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٦٤٤ - ص ٦٤٥ .

(٣) قارن سليمان مرقس بقرة ٣١٦ ص ٥٩٢ - وينبغي إل أنه لا يجوز في حالة عجز المزارع عن الزراعة أن يعمل محله أحد من أفراد أسرته ولو كان قادراً على أن يسير بالزراعة على الوجه المرضي - وقارن أيضاً منصور مصطفي منصور بقرة ٢٦٠ - محمد لييب شهب بقرة ٤٢٧ .

مستطاعاً أن يحمل عمله غيره من أفراد أسرته ، أو إذا أصبحت أسرة المستأجر في حال لا يتحقق معها استغلال الأرض استغلالاً مرضياً ، كان للمؤجر أن يفسخ العقد (١) .

#### (١) انظر آتفاً فقرة ١٧٩ .

وقد أورد التقنين المدني العراقي أنواعاً أخرى من الإيجار ترد على الأرض الزراعية ، تركها التقنين المدني المصري تحكمها المبادئ العامة والعرف الزراعي وأحكام الشريعة الإسلامية باعتبارها من مصادر القانون . وهذه هي :

١- المساقاة (م ٨١٦ - ٨٢٣ مدني عراق) - وقد عرفها المادة ٨١٦ مدني عراق بأنها « عقد على دفع الشجر إلى من يصلحه بحزم معلوم من ثمره » . انظر أيضاً م ١٠١٤ - ١٠١٧ من التقنين المدني الليبي .

٢- المغارسة (م ٨٢٤ - ٨٣٧ مدني عراق) - وقد عرفها المادة ٨٢٤ مدني عراق بأنها « عقد في إعطاء واحد أرضه إلى آخر ليفرس فيها أشجاراً معلومة ، ويتعهد بتربيتها مدة معلومة ، على أن تكون الأشجار والأرض أو الأشجار وحدها مشتركة بينهما بنسبة معينة بعد انتهاء المدة » . ولا يجوز أن تقل مدة المغارسة عن خمس عشرة سنة (م ٨٢٥ مدني عراق) ، وعلى المغارس أن يتم الفراس في مدة خمس سنوات ما لم يتفق على غير ذلك (٨٢٧ مدني عراق) ، والمغارس أن يطلب القسمة بعد انتهاء مدة المغارسة إذا أصبح شريكاً في الأرض والشجر ، أما إذا أصبح شريكاً في الشجر فقط كان لرب الأرض أن يطلب تمك حصه المغارس من الشجر (م ٨٣٠ مدني عراق) - انظر أيضاً م ١٠٠٣ - ١٠١٢ من التقنين المدني الليبي .

٣- التزام البستان (م ٨٣٤ - ٨٤٠ مدني عراق) - وقد عرفته المادة ٨٣٤ مدني عراق بأنه « عقد يتضمن إعطاء أحد الطرفين بستاناً معلومة للطرف الثاني ليستوف ثمرتها مدة معلومة لقاء بدل معلوم » . وعلى صاحب البستان أن يمكن الملتزم من دخول البستان للمحافظة على الثمر وجنيه عند إدراكه ولاستيفاء المنفعة المستحقة له (م ٨٣٦ مدني عراق) . وللملتزم أن يزرع الأرض الخالية بين الأشجار والأراضي التي تعد جزءاً متصلاً بالبستان (م ٨٣٥ مدني عراق) ، وإذا لم يوجد اتفاق أو نص اتبع في عقد التزام البستانين العرف الجاري ، فإذا لم يوجد عرف طبقت أحكام البيع بالنسبة لثمر وأحكام الإيجار بالنسبة لزراعة الأرض (م ٨٤٠ مدني عراق) .

وعرض التقنين المدني العراقي بعد ذلك إلى إيجارة وسائل النقل (م ٨٤١ - ٨٤٦ مدني عراق) نقل فيها أحكام الشريعة الإسلامية في إيجارة دواب الركوب والحمل . انظر في كل ما تقدم عباس حسن الصراف فقرة ١١١٩ - فقرة ١١٦٩ .

ولم يعرض التقنين المدني المصري ولا التقنينات المدنية العربية الأربعة الأخرى لإيجارة الماشية مقابل نصيب في نتاجها وصونها ولبنها . وتسمى الإيجارة بالفاقة ، وفي فرنسا *"bail cheptel"* - وقد أورد لها التقنين المدني الفرنسي نصوماً خاصة (م ١٨٠٠ - ١٨٣١ من هذا التقنين) ، بين فيها أنواعها المختلفة ، وفصل أحكامها . وهذه الإيجارة معروفة في مصر ، =



= والأستاذ أحمد قصى زغلول (ص ٢٨٠ - ص ٢٨٢) هو الذى نهاها الإجارة بالفائدة ، وتسمى فى الأرياف « شركة » ( محمد كامل مرسى فقرة ٢٤٠ ) . ويتبع فى مصر فى شأنها العرف الزراعى ، ويختلف هذا العرف باختلاف الجهات ، وقد سبقت الإشارة إلى ذلك ( انظر اقتفاً فقرة ١١٠ ) . وانظر الإيجار للمؤلف فقرة ١٢٥ ، وقد جاء فيه ما يأتى : « أما فى القانون المصرى فلم يذكر المشرع شيئاً من هذا الإيجار إلا فيما يتعلق بإيجار المواشى فى عقد المزارعة . . . لذلك يجب فى مصر الرجوع فى هذا الموضوع عند سكوت القانون إلى عرف البلد . ( ويقول الأستاذ جرانمولان - فى العقود فقرة ٤٤٦ - بوجوب الرجوع إلى قواعد القانون الفرنسى ، ويستنبه فى ذلك إلى حكم صادر من المحكمة الجزئية المخططة بمصر - ٢٠ فبراير سنة ١٨٩٥ م ص ٧ - ١٥٩ - ويقرر هذا الحكم أنه عند عدم وجود شرط مخالف ، يكون تقدير الماشية من شأنه أن يحمل خطر الهلاك على المستأجر ، فيجب عليه أن يعرض التمسك ، كما أنه أن يأخذ الزيادة ، وشراء المستأجر لنصف الماشية ليس من شأنه أن يغير من طبيعة العقد ، وإنما يقتصر على تعديل نتائج القانونية بمعنى أنه لا يلزم المستأجر عند نهاية الإيجار إلا برد ما تمادى فيه نصف القيمة المقررة وقت العقد - ويلاحظ أن هذا الحكم لم يشر إلى القانون الفرنسى وإن كان قد طبق قاعدة تقرب من قواعد "cheptel de fer" فى هذا القانون ، إلا أنه من الجائز أن المحكمة ثبت لها أن العرف المصرى الذى يجب الأخذ به فى هذا الموضوع موافق لما تقدم - ولكننا نرى وجوب اتباع العرف المصرى لا القانون الفرنسى ، فإن قواعد هذا القانون نفسها مأخوذة من العرف فى فرنسا ، فوجب على كل بلد أن تتبع العرف الخاص بها - وقد سعى المرحوم أحمد قصى زغلول إيجار المواشى بإجارة الفائدة ، وعرفها بأنها إجارة الماشية مقابل نصيب فى نتائجها وصوفها وضرعها . وقرر أن صورها مختلفة باختلاف الأقاليم ، وقد تختلف من قرية إلى أخرى . ففى بلد يكون صناعتها تسليم الماشية إلى المستأجر ، يتكفل بمؤوتها وصيانتها ، ويستغل ضرعها ، وينتفع بعملها ، والملك نصف نتائجها . وفى بلد أخرى ينتفع كل واحد بالنصف ما ذكر ، وفى الثالثة غير ذلك ( شرح القانون المدنى ص ٢٨١ - ص ٢٨٢ ) . »

## الفصل الثالث

### إيجار الوقف وعقود الحكر والإيجارتين وخلو الانتفاع

## الفرع الأول

### إيجار الوقف

٧٨١ - أملاك إيجار الوقف مصدرها الشريعة الإسلامية : عرض  
التقنين المدني الجديد لإيجار الوقف في مواد سبع ( م ٦٢٨ - ٦٣٤ ) ، وقد  
أخذ هذه النصوص من الشريعة الإسلامية ، وهي مصدر النظام القانوني للوقف  
وما يتعلق به من أصل وإدارة . ولا يوجد مقابل لهذه النصوص في التقنين المدني  
القديم ، فلم يعرض هذا التقنين لإيجار الوقف على أهميته العملية في العهد  
الماضي . بل ترك الأمر للقضاء ، وطبق القضاء المختلط دون القضاء الوطني  
أحكام الشريعة الإسلامية في ذلك<sup>(١)</sup> ، وقن التقنين المدني الجديد هذه الأحكام  
كما طبقها القضاء المختلط .

( ١ ) كان القضاء المختلط في عهد التقنين المدني القديم يطبق أحكام الشريعة الإسلامية  
في إيجار الوقف ( استئناف مخطط ٢٢ فبراير سنة ١٩١٢ م ٢٤ ص ١٦٤ - ٥ ديسمبر سنة  
١٩١٢ م ٢٥ ص ٥٢ - ٢١ يونيو سنة ١٩١٦ م ٢٨ ص ٤٤٠ - ١٨ أبريل سنة ١٩١٧ م ٢٩  
ص ٣٨١ - ٥ يناير سنة ١٩٣٢ م ٤٤ ص ٢٠١ - ١٧ نوفمبر سنة ١٩٣٦ م ٤٩ ص ١٣ ) .  
وقد قضت محكمة الاستئناف المختلطة في هذا المعنى بأنه يجب الرجوع إلى أحكام الشريعة الإسلامية  
في إيجار الوقف ، لأن هذه الأحكام متصلة اتصالاً تاماً بطبيعة الوقف وبالوظيفة التي يؤديها  
وهو نظام إسلامي محض ( استئناف مخطط ١٧ يناير سنة ١٩٢٨ م ٤٠ ص ١٤٢ : في هذه  
القضية طلب أحد الخصوم تطبيق القانون المدني فيما يتعلق بأجرة الأعيان الموقوفة ، وليس  
في القانون ما يسمح بالفسخ أو تكله الثمن للثمن في الإيجار على العموم . ظم تأخذ المحكمة بهذا الرأي ،  
وطبقت الشريعة الإسلامية ، وهذه تقضي بأن أجرة الأعيان الموقوفة يجب أن تكون أجرة  
المثل ) . ومع ذلك انظر استئناف مخطط ١٨ أبريل سنة ١٩٣٩ م ٥١ ص ٢٦١ .  
وأخذ بعض أحكام القضاء الوطني بالشريعة الإسلامية في إيجار الوقف : مصر الكلية الوطنية =

٤ أبريل سنة ١٩٣٧ الجمعية الرسمية ٣٨ رقم ٦٤ ص ١٣٨ - الطالين ٢ نوفمبر سنة ١٩٣٠  
 المادة ١٢ رقم ٤٤٨ ص ٩٠١ - ولكن القضاء الوطني في مجموعه لم يكن يأخذ بأحكام الشريعة  
 الإسلامية في إيجار الوقف ، بل كان يطبق قواعد القانون المدني : استئناف مصر ٩ مارس  
 سنة ١٩٣٧ المادة ١٧ رقم ١١٨ ص ٥٩٤ - ٢٨ يناير سنة ١٩٤٧ المادة ٣١ رقم ١٣٠  
 ص ٣٤٧ - ططا الكلية ١٩ مارس سنة ١٩٢٨ المادة ٩ رقم ٦٣ ص ١٠١ - مغلول ٢٩  
 يناير سنة ١٩٤٥ المادة ٢٨ رقم ٤٥٧ ص ١٠٩٩ - عابدين ١٩ فبراير سنة ١٩٥٠ المادة  
 ٣٠ رقم ٢٨٥ ص ٥٣٠ - وكان القضاء الوطني يستبعد بوجه خاص من أحكام الشريعة الإسلامية  
 الحكم القاضي بعدم جواز التبن الفاحش في الأجرة . فقضت محكمة استئناف مصر بأنه « وإن كان  
 علم الشرع قالوا إنه إذا أجر التبول على الوقف بنبين فاحش يتجاوز الخمس نقصاً في أجرة  
 التمل تكون الإجارة فاسدة ، وجرت المحاكم المخططة دائماً على تطبيق هذه القاعدة ، إلا أن هذه  
 المحكمة ترى أن القانون المدني الذي نظم بين الأفراد المعاملات على اختلاف نوعها من بيع وإيجار  
 وغيرها لم يخرج إجارة الوقف من سلطان أحكامه . فهي لذلك غاشية له ، إذ لو أراد الشارع  
 إخراجها من نطاق هذه الأحكام ، لأحال الفصل فيها على أحكام الشريعة الإسلامية كما فعل حينما  
 ألغى بمقتضى المادة ١٦ من لائحة ترتيب المحاكم الأهلية دعوى مينة من اختصاص هذه المحاكم  
 وجعل مناط الفصل فيها للمحاكم الشرعية . ومع كونه أورد من ضمنها الدعاوى المتعلقة بأصل  
 الوقف ، لم يذكر شيئاً عن إجارة الأعيان الموقوفة مع علمه بأن لها عند علماء الشرع أحكاماً  
 تخالف نظيراتها في باب الإجارة في القانون المدني » ( استئناف مصر ٢٨ يناير سنة ١٩٤٧ المادة  
 ٣١ رقم ١٣٠ ص ٣٤٧ وهو الحكم الذي سبق الإشارة إليه ) . وظاهر من هذا الحكم أن المحكمة  
 تجعل الاختصاص التشريعي ملازماً للاختصاص القضائي ، مع أن هذا التلازم غير ضروري ،  
 فقد تكون المحكمة الوطنية هي المختصة اختصاصاً قضائياً دون المحكمة الشرعية ، ومع ذلك تطبق  
 المحكمة الوطنية أحكام الشريعة الإسلامية إذ هي القانون المختص اختصاصاً تشريعياً ، فتختص  
 المحاكم الوطنية أو المحاكم المخططة بنظر قضايا إيجار الوقف وتطبق فيها أحكام الشريعة الإسلامية .  
 وهذا ما أدركه القضاء المخطط .

هذا وقد استبعدت محكمة النقض هي الأخرى حكم الشريعة الإسلامية القاضي بعدم جواز  
 التبن الفاحش في إيجار الوقف ، وإن كانت لم تستبعد الحكم الذي يقضي بأن الناظر لا يملك الإيجار  
 لمدة الطويلة إلا بإذن القاضي ، وقد جاء في حكمها ما يأتي : « إن النزاع في لزوم إجارة الوقف  
 بدعوى التبن فيه هو بطبيعته نزاع مدني صرف يخضع لحكم القانون المدني ، والإيجار لا يفسده  
 التبن في هذا القانون . ذلك بأنه كلما كان مدار البحث في صدد الوقف هو القانون الواجب  
 للتطبيق ، فالضرورة واجبة بين الوقف من حيث ذاته وبين نشاطه في ميدان التعامل . فإما المرجع  
 في تصرف ذات الوقف وتقصي مقوماته فهو الشريعة الإسلامية ، وأما متى وجد الوقف وبدا منه  
 نشاط في ميدان التعامل فباع أو ابتاع وأجر أو استأجر فشأنه في هذا كله شأن أشخاص  
 القانون كافة حقيقيين كانوا أو اعتباريين ، من حيث خضوعهم جميعاً لأحكام القانون المدني  
 دون الشريعة الإسلامية . إذ هذه الشريعة كانت في مصر الشريعة العامة التي تحكم المعاملات وغيرها ،  
 ثم استبدل بها القانون المدني بالنسبة إلى المعاملات ، فأصبح هذا القانون وحده دونها هو الواجب  
 للتطبيق على كل ما هو داخل في دائرة التعامل ، يقطع النظر عن طبيعة الأشخاص المتعاملين .  
 والشارع المصري فيما شرعه من أحكام عامة للعقود وضعه القانون المدني قد نحا نحو الشرائع »

- التي غلبت سلطان الإرادة . فجاء في ذلك شيئاً بالشريعة الإسلامية والشريعة الفرنسية من حيث أن الأصل عنده - كالأصل عندهما - أن الفنين ليس سبباً للظن في العقود . بيد أنه مع ذلك خالف هاتين الشريعتين ، فلم يورد كل ما أوردناه من استثناء ، على هذا الأصل . والحالة الوحيدة المستثناة في القانون المدني هي حالة بيع عقار القاصر يفن يزد على خسر الفين ، ومع ذلك فإنه لم يرتب للقاصر في هذه الحالة حق نقض العقد ، بل رتب له الحق في طلب تكملة الفين مشروطاً بإقامة الدعوى بهذا الحق في غضون سنتين من وفاة البائع أو بلوغه سن الرشد وإلا سقط الحق فيه . ثم إن المنازعة في لزوم إجارة الوقف بدعوى الفين الفاحش لا يصح اعتبارها منازعة في ولاية الناظر على الوقف مما يخضع لأحكام الشريعة الإسلامية . لأن حكم ولاية الناظر على الإيجار - وفق ما هو مقرر في الشريعة وفي لائحة ترتيب المحاكم الشرعية معاً - هو أنه لا يملك الإيجار لمدة الطويلة إلا بإذن القاضي ، مما يفيد أنه مستقل به في الإيجار لمدة غير الطويلة . وإذا كانت الشريعة الإسلامية تقول بعدم لزوم عقد الإيجار المشوب بالفين الفاحش ، فإن ذلك ليس سببه أن ولاية الناظر في الإيجار تتحل تحت حين يعتد بمقد الفين ، إذ تصرفه في هذه الحالة ، في الرأي المختار ، هو تصرف صادر من أهله في محله ، بل سببه أن الفين في ذاته سبب لفسخ العقود كافة متى كانت واقعة على مال القاصر أو الوقف أو اليتيم ، مما لا دخل له في ولاية الناظر ( نقض مدني ٢٣ يناير سنة ١٩٤٧ / مجموعة عمر ٥ رقم ١٤١ ص ٣٠٥ - وانظر أيضاً نقض مدني ٢٠ فبراير سنة ١٩٤٧ / مجموعة عمر ٥ رقم ١٥٨ ص ٣٥٤ ) .

وقد أضافت محكمة النقض بحق في الحكم سالف الذكر أن « القول في الفقه الإسلامي بفساد إجارة الوقف بسبب الفين إذا جاوز الخمس نقصاً في أجر المثل إنما هو تفريع من قول الفقهاء في باب المعاملات إن الفين لا يؤثر في سلامة العقود ما لم يصاحبه تقرير ، إلا إذا كان فاحشاً ووقع على مال اليتيم أو الوقف أو بيت المال » . ولم يقل فقهاء الشريعة الإسلامية ذلك إلا بعد أن رتبوا أحكام الوقف واليتيم وبيت المال ، فوجدوا الحاجة قائمة لحماية هؤلاء الأشخاص ، الطبيعي منهم والمعنوي . فنع إيجار الوقف بالفين الفاحش يدخل في ولاية الناظر ، كما دخل في ولايته منعه من الإيجار لمدة الطويلة . والحكمان لصيقتان بالوقف لا ينفصلان عنه ، بل لكل الحكم المتعلق بالفين الفاحش أكثر التصاقاً ، فإن الواقف - كما سرى - يجوز أن يؤجر أعيان وقفه لمدة الطويلة ولا يجوز له إيجارها بالفين الفاحش . فإذا تقور وجوب اتباع أحكام الشريعة الإسلامية المتعلقة بمدد الإيجار في الوقف -، وجب من باب أولى اتباع أحكامها المتعلقة بالفين .

على أن محكمة النقض قضت بعد ذلك بأن القول بأن ناظر الوقف له أن يؤجر أعيانه ولوبيش فاحش إنما هو خاص بتحديد العلاقة بين المستأجر وبين الناظر المؤجر له ومن يخلفه في النظر ، ولا يتعلق ذلك إل المستحقين ولا يسرى عليهم ، لأن الناظر إذا كان يتقاضى أجراً يعتبر مسؤولاً عن تقصيره وفقاً للقواعد الخاصة بمقد الوكالة . وقالت المحكمة في أسباب حكمها . « وإن كان القانون المدني الذي أجرت أطيان الوقف وقت سريانه في ١٩٤٧/٦/٢٧ لم ينص - بتحديد العلاقة بين المؤجر والمستأجر على فسخ عقد الإيجار لفين فاحش ، أو تكملة الأجرة إلى أجر المثل ، إلا أن العلاقة بين ناظر الوقف والمستحق تحكم وفقاً لحكم المادة ٥٠ من القانون رقم ٤٨ لسنة ١٩٤٦ ولأحكام الوكالة التي تقضى بمسؤوليته ناظر الوقف الذي يتقاضى أجراً عن خطئه ( نقض مدني ٨ ديسمبر سنة ١٩٥٥ / مجموعة أحكام النقض ٦ رقم ٢١٣ ص ١٥٥١ ) .

لذلك عندما اقترح بعض مستشارى محكمة النقض أمام لجنة مجلس الشيوخ ، عند النظر فى مشروع التقنين المدنى الجديد ، حذف هذه النصوص لأنها تقنين للشريعة فى أحكام إيجار الوقف ، بدعى أن قضاء محكمة النقض استقر فى أحكام عديدة على سريان أحكام القانون المدنى على معاملات الوقف ومنها الإيجار ، وبدعى أنه لا مبرر للتمييز فى المعاملة بين مستأجرى العقارات الموقوفة ومستأجرى غيرها<sup>(١)</sup> ، رفضت اللجنة الأخذ بهذا الاقتراح . ولاحظت بحق « أن هناك دعوة إلى اقتباس أحكام الشريعة الإسلامية ، وحيث تقتبسها فى مواضعها يطلب حذف هذا الاقتباس »<sup>(٢)</sup> . وجاء فى تقرير اللجنة فى هذا الصدد : « لم تر اللجنة الأخذ بهذا الاقتراح ، لأن للوقف نظاماً خاصاً روعيت فيه مصلحته ، وتقنين أحكام الشريعة فى المشروع أكفل برعاية هذه المصلحة . ويلاحظ أن قضاء محكمة النقض فى صدد الوقف بنى على اجتهاد مرجعه غموض التشريع الحالى ( القديم ) ونقصه ، وهو بعد اجتهاد لا يمنع من تضارب الأحكام واختلاف المحاكم فيما بعد . وإذا لم يكن بد من منع هذا الخلاف وذلك التضارب من طريق التصريح بالحكم ، فأحكام الفقه الإسلامى هى الحلقة وحدها بأن تكون مرجعاً للتقنين ، لأن الناس ألفوها منذ مئات السنين ، فضلاً عن صدورهما عن إدراك دقيق لحاجات الوقف وما ينبغى له من حماية . ويراعى من ناحية أخرى أن الوقف أحوج إلى الحماية من غيره . والاعتراض على التفريق بين مستأجرى العقارات الموقوفة ومستأجرى غيرها هو اعتراض على أساس التشريع وحكمته فى الحماية ، وهو من هذا الوجه لا يختلف عن الاعتراض على التفريق بين مشترى عقار البالغ ومشترى عقار القاصر »<sup>(٣)</sup> .

**٧٨٢ - نظام تطبيق أملاك إيجار الوقف - نص قانونى : والأحكام التى أوردها التقنين المدنى فى إيجار الوقف يقتصر تطبيقها على حالة ما إذا كان الشيء المؤجر عيناً موقوفة ، وفى المسائل التى عرضت لها هذه الأحكام . فإذا**

(١) ولم يتضمن القانون رقم ٤٨ لسنة ١٩٤٦ الذى قنن أحكام الوقف نصوماً تتعلق بإيجار الوقف .

(٢) مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٦٤٧ .

(٣) مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٦٤٦ - ص ٦٤٧ .

وجعلت مسألة في إيجار الوقف لم يعرض لها نص من النصوص الواردة في هذا الصدد ، سرت على هذه المسألة أولاً أحكام عقد الإيجار بوجه عام ، ثم تسرى بعد ذلك أحكام الشريعة الإسلامية باعتبارها مصدراً من مصادر القانون .

وتنص المادة ٦٣٤ من التقنين المدني في هذا الصدد على ما يأتي : « تسرى أحكام عقد الإيجار على إجارة الوقف ، إلا إذا تعارضت مع النصوص السابقة »<sup>(١)</sup> . ويخلص من هذا النص أن إجارة الوقف تسرى عليها المصادر الآتية بالترتيب الآتي :

أولاً - نصوص المواد ٦٢٨ إلى ٦٣٤ من التقنين المدني ، وهي النصوص الخاصة بإيجار الوقف .

ثانياً - فإن لم يوجد نص من ذلك ، سرت أحكام قانون إيجار الأماكن فيها إذا كانت العين الموقوفة من المباني ، وسرت أحكام قانون الإصلاح الزراعي والنصوص المتعلقة بإيجار الأراضي الزراعية وبالمزارعة فيها إذا كانت العين الموقوفة أرضاً زراعية .

ثالثاً - فإن لم يوجد حكم من ذلك ، سرت أحكام عقد الإيجار بوجه عام ، ثم أحكام العقد بوجه عام .

رابعاً - فإن لم يوجد حكم من ذلك ، سرت العرف .

خامساً - فإن لم يوجد عرف ، سرت مبادئ الشريعة الإسلامية في الوقف ثم في الإيجار بوجه عام .

( ١ ) تاريخ النص : ورد هذا النص في المادة ٨٥٠ من المشروع التمهيلي على وجه

مطابق لما استقر عليه في التقنين المدني الجديد . وأقرته لجنة المراجعة ، وصار رقمه ٦٦٢ في المشروع النهائي . ووافق عليه مجلس النواب تحت رقم ٦٦١ ، ثم مجلس الشيوخ تحت رقم ٦٣٤ ( مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٦٦١ - ص ٦٦٣ ) .

ولا مقابل لهذا النص في التقنين المدني القديم ، وقد قلنا كيف كان يجري القضاء المظلم والقضاء الوطني في عهد هذا التقنين ( انظر آتفاً بقرة ٧٨١ في الهامش ) .

ويقابل في التقنينات المدنية العربية الأخرى :

التقنين المدني السوري م ٦٠١ ( مطابق ) .

التقنين المدني الليبي م ٦٣٣ ( مطابق ) .

التقنين المدني العراقي : لم ترد فيه نصوص في هذا الموضوع .

تقنين الموجبات والمقود اللبناني : لم ترد فيه نصوص في هذا الموضوع .

ساحداً - فلن لم يوجد حكم من ذلك ، سرث مبادئ القانون الطبيعي وقواعد العئالة .

والذى يعنينا ببحثه هنا من كل هذه المصادر هو المصدر الأول ، وهو المواد ٦٢٨ إلى ٦٣٤ من التقنين المدني الخاصة بإيجار الوقف . وتعرض هذه النصوس : ( ١ ) لمن له الحق فى إيجار الوقف . ( ٢ ) ومن له الحق فى استئجاره . ( ٣ ) وكيف تقدر أجرة الوقف . ( ٤ ) ولاية مدة يجوز إيجار الوقف . وقبل بحث هذه المسائل على هذا الترتيب ، نلاحظ أن موضوع إيجار الوقف ، وإن كان من الموضوعات العامة فى الماضى ، قد فقد كثيراً من أهميته بعد إلغاء الوقف الأهل . فقد نصت الفقرة الأولى من المادة الثانية من المرسوم بقانون رقم ١٨٠ لسنة ١٩٥٢ (المعدل بالمرسوم بقانون رقم ٣٤٢ لسنة ١٩٥٢) على أن « يعتبر متبياً كل وقف لا يكون مصرفه فى الحال خالفاً لجهة من جهات البر » . ولم يعد هناك إلا الوقف الخبرى ، إذ نصت المادة الأولى من المرسوم بقانون سالف الذكر على أنه « لا يجوز الوقف على غير الخيرات » . ونصت الفقرة الثانية من المادة الثانية من نفس المرسوم بقانون على ما يأتى : « فإذا كان الواقف قد شرط فى وقفه لجهة بر خيرات أو مرتبات دائمة معينة المتأدار أو قابلة للتعيين مع صرف باقى الربح إلى غير جهات البر ، اعتبر الوقف متبياً فيما عدا حصة شائعة تضمن غلتها الوفاء بنفقات تلك الخيرات أو المرتبات » .

فلم يعد خاضعاً للأحكام التى ستولى بمبها الآن إلا إيجار الوقف الخبرى (١)

## § ١ - من له الحق فى إيجار الوقف .

٧٨٣ - ولاية إيجار الوقف - نص قانونى : تنص المادة ٦٢٨

( ١ ) وحتى الوقف الخبرى قد يكون فى طريقه إلى لزوال فيما يتعلق بالأراضى الزراعية ، إذا صح أن هناك مشروفاً يقضى بتوزيع الأراضى الزراعية للموقوفة وفقاً لغيرها على صغار الفلاحين فى مقابل سدات على الحكومة تتل ريباً هو الذى يصرف على جهات البر . فلا يبق متبقة إلا المباني الموقوفة وفقاً لغيرها هى التى يسرى عليها أحكام إيجار الوقف .

من التفتين المبنى على ما يأتي : ١٥ - لناظر ولاية إجارة الوقف . ٢ - فلا يملكها الموقوف عليه ولو انحصر فيه الاستحقاق ، إلا إذا كان متولياً من قبل الواقف ، أو مأذوناً ممن له ولاية الإجارة من ناظر أو قاض<sup>(١)</sup> . وهذا النص مأخوذ من المادة ٦٨١ من مرشد الحبران ، وتجري على الوجه الآتي : « لناظر ولاية إجارة الوقف ، فلا يملكها الموقوف عليه إلا إذا كان متولياً من قبل الواقف أو مأذوناً ممن له ولاية الإجارة من ناظر أو قاض » . وقد نص فقهاء الشريعة الإسلامية على أن إجارة مستغلات الوقف لا يملكها إلا الناظر ، فلا يملكها الموقوف عليهم ولو كان واحداً وانحصر الاستحقاق فيه ، على ما عليه الفتوى<sup>(٢)</sup> .

فالذي يملك إيجار الوقف إذن هو الناظر وحده<sup>(٣)</sup> . ويشترط ألا يكون

(١) تاريخ النص : ورد هذا النص في المادة ٨٤١ من المشروع انتهى على وجه مطابق لما استقر عليه في التفتين المبنى الجديد . وأقرته لجنة المراجعة ، وصار رقمه ٦٥٧ في المشروع النهائي . ووافق عليه مجلس النواب تحت رقم ٦٥٦ ، ثم مجلس الشيوخ تحت رقم ٦٢٨ ( مجموعة الأعمال التصديرية ٤ ص ٦٤٨ - ص ٦٤٩ ) . ولا مقابل لهذا النص في التفتين المبنى القديم ، ولكن الحكم كان معمولاً به ( الإيجار المؤلف بقرة ٦٥ ) .

.. ويقابل النص في التفتينات المدنية العربية الأخرى :

التفتين المبنى السورى م ٥٩٥ ( مطابق ) .

التفتين المبنى الليبي م ٦٢٧ ( مطابق ) .

التفتين المبنى العراقي : لم ترد فيه نصوص في هذا الموضوع .

تفتين الموجبات والنفود البناني : لم ترد فيه نصوص في هذا الموضوع .

( ٢ ) مباحث الوقف للشيخ محمد زيد ص ٦٢ . وقال الفقيه أبو جعفر : لو انحصر الاستحقاق في واحد ولم يكن الوقف محتاجاً إلى المهارة ، ملك إجارته في الدور والحوانيت . وأما الأراضي ، فإن شرط الواقف تقديم المشر والمراج وسائر المؤن وجعل للموقوف عليه الفاضل ، لم يكن له أن يؤجرها ، لأنه لو جاز كان كل الأجر له بحكم العقد فيفوت شرط الواقف . ولو لم يشترط يجب أن يجوز ، ويكون المراج والمؤن عليه ( مباحث الوقف ص ٨٧ - وناظر الإيجار للمؤلف بقرة ٦٥ هامش ٢ ) .

( ٣ ) ولو كان ناظر أعل حصته ( استئناف مغلط ١١ ديسمبر سنة ١٨٨٩ م ٢ ص ٦٧ ) . وكما يملك الناظر الإيجار ، يملك كذلك إقالة المستأجر من عقد الإجارة ، لكن بشرط أن يكون فيها خير للوقف ، سواء أكان الناظر هو الذي باشر العقد أم باشره ناظر قبله ، وسواء أعجلت الأجرة أم لم تعجل ( مباحث الوقف للشيخ محمد زيد ص ٦٣ ) . ولناظر الوقف كذلك الحق في =



قد نصب ناظرأ لعمل معين غير الإجارة تنتهى نظارته به ، كما إذا عين شخص ناظرأ على وقف لاسترداد عين من أعيانه تحت يد الغير وحفظها عنده على فمة الوقف دون أن يكون له الحق فى إيجارها<sup>(١)</sup> .

ولا يملك إيجار الوقف الموقوف عليه ، أى المستحق فيه<sup>(٢)</sup> ، ولو كان المستحق واحداً وانحصر فيه الاستحقاق . ذلك أنه ، وإن كان له فى هذه الحالة ريع الوقف ، لا يملك إدارته ، فلا يملك إيجاره ، والذي يملك ذلك هو الناظر دون غيره . وقد يكون المستحق متولياً من قبل الواقف ، فيملك الإيجار بصفته متولياً لا بصفته مستحقاً . وقد يأذن الناظر أو القاضى للمستحق فى إجارة الوقف فتجوز إجارته ، لا بصفته مستحقاً بل بصفته وكيلاً عن الناظر أو متولياً من القاضى<sup>(٣)</sup> .

وإذا أجر الناظر الوقف ، سمحت إجارته . وثبقى سارية حتى لو مات الناظر

— طلب إخلاء المتأجر ، ولا تتوقف مارسه لهذا الحق على إذن القاضى (نقض مدنى ٢٧ أكتوبر سنة ١٩٥٥ بمجموعة أحكام النقض ٦ رقم ١٨٨ ص ١٣٩٧ - ٣ نوفمبر سنة ١٩٥٥ بمجموعة أحكام النقض ٦ رقم ١٩٢ ص ١٤٢٣) . وقد صدر القانون رقم ٦٥٧ لسنة ١٩٥٣ مدلاً لقانون إيجار الأماكن ، وهو يميز لناظر الوقف إخلاء المكان المؤجر إذا أجره المتأجر من الباطن ، أو تنازل عن الإيجار ، وقد تقدم تفصيل ذلك (انظر آتفاقرة ٦٤٤ وما بعدها) .

(١) استئناف مخطوط ٢٦ فبراير سنة ١٩١٢ م ٢٤ ص ١٦٤ - وإذا شرط الواقف علم إيجار أليان الوقف وشرط زراعتها ، وجعل نفسه ولكل من ذريته الشروط العشرة وتكرارها ، فإذا خالف الناظر وهو من ذرية الواقف هذا الشرط وأجر الأرض المشروط زراعتها ، لا يمد ذلك منه غياقة لأنه يملك تغيير هذا الشرط (قرار شرمى رقم ٣٠ يولية سنة ١٩٠٣ مجلة الأحكام الشرعية للسنة الثانية عدد ٧ ص ١٤٨) .

(٢) هنا وفى كل ما يأتى ، عندما يحى ذكر المستحق فى الوقف ، فإنما يكون ذلك من المالى ، فقد أنشئ الوقف الأهل كما قلنا وألنيت منه طبقة المستحقين فى الوقف . والوقف الخيري لا يستحق فيه إلا جهة الخير التى رصد عليها .

(٣) فتوى شرعية ١٥ فبراير سنة ١٩٢٥ المحاماة ٥ ص ٦٤٢ - استئناف وطنى ٢٤ نوفمبر سنة ١٩١٣ (دفتر قيد الخلاصات والأحكام - مسائل الوقف لميز خانكى فقرة ٣٢٥) - استئناف مخطوط ٣ يناير سنة ١٩٠٠ م ١٢ ص ٦١ .

ومع ذلك قد يملك الوقوف عليهم حق الإيجار إذا قسمت الأعيان بينهم قسمة مهابية ، ولا يملك الناظر فى هذه الحالة إيجار الأعيان الموقوفة . وإذا أجر لا ينفذ إيجاره ، ويرجع عليه المتأجر بالتصويض (استئناف مخطوط ١٤ ديسمبر سنة ١٨٩٨ م ١١ ص ٤٣ - مسائل الأوقاف لميز خانكى فقرة ٣٢٣ - الإيجار المؤلف فقرة ٦٥ ص ٨٥ هامش ١) .

أو عزل قبل انقضاء مدة الإجارة . وفي هذه الحالة يسرى الإيجار في حق الناظر الذي يأتي بعده . وقد كان المشروع التمهيدى للتقنين المدني يتضمن نصاً في هذا المعنى هو المادة ٨٤٩ من هذا المشروع ، وكانت تجرى على الوجه الآتي : ولا تنتهى إجارة الوقف بموت الناظر ولا بعزله . فحذف هذا النص في لجنة المراجعة<sup>(١)</sup> . ولكن الحكم يتفق مع القواعد العامة ، فيعمل به بالرغم من هذا الحذف<sup>(٢)</sup> .

**٧٨٤ - ولاية قبض الأجرة - نص قانوني :** تنص المادة ٦٢٩ من التقنين المدني على ما يأتي : « ولاية قبض الأجرة للناظر لا للموقوف عليه ، إلا إن أذن له الناظر في قبضها<sup>(٣)</sup> » . والنص مأخوذ من المادة ٦٨٢ من مرشد الحيران .

ونرى منه أن الذي يملك قبض الأجرة قبضاً مبرئاً للذمة هو ناظر الوقف<sup>(٤)</sup> . فلا يجوز للمستأجر أن يعطى الأجرة لغيره<sup>(٥)</sup> ، ولو كان هذا الغير هو

( ١ ) مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٦٥٩ في الهامش .

( ٢ ) انظر م ٦٩٩ من مرشد الحيران - وجاء في المذكرة الإيضاحية لمشروع التمهيدى في هذا الصدد : « أما من له حق إيجار الوقف فهو الناظر . ولا ينتهى الإيجار بموته أو بعزله ، بل يسرى لإيجاره الصحيح على الناظر الذي يأتي بعده . أما المحتق ، ولو انحصر فيه الاستحقاق ، فلا يملك الإيجار ، إلا إذا أذن له في ذلك الواقف أو الناظر أو القاضى » ( مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٦٦١ - ص ٦٦٢ ) .

( ٣ ) تاريخ النص : ورد هذا النص في المادة ٨٤٢ من المشروع التمهيدى على وجه مطابق لما استقر عليه في التقنين المدني الجديد ، وأقرته لجنة المراجعة تحت رقم ٦٥٨ في المشروع النهائي . ووافق عليه مجلس النواب تحت رقم ٦٥٧ ، ثم مجلس الشيوخ تحت رقم ٦٢٩ ( مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٦٤٩ - ص ٦٥٠ ) . ولا مقابل لهذا النص في التقنين المدني القديم ، ولكن الحكم كان مسمولاً به ( الإيجار المؤلف بقرة ٦٥ ص ٨٦ ) .

ويقابل النص في التقنينات المدنية العربية الأخرى :

التقنين المدني السوري م ٥٩٦ ( مطابق ) .

التقنين المدني الليبي م ٦٢٨ ( مطابق ) .

التقنين المدني العراقي : لم ترد فيه نصوص في هذا الموضوع .

تقنين الموجبات والقيود البتاني : لم ترد فيه نصوص في هذا الموضوع .

( ٤ ) ولكن الأجرة تستحق المستحقين من وقت حلولها ، ولو كان الوقف على التفرد ، -

المستحق في الوقف وقد انحصر فيه الاستحقاق<sup>(١)</sup>. فهذا المستحق إنما يستحق ربح الوقف ولا يملك إدارته كما قدمنا ، وقبض الأجرة عمل من أعمال الإدارة فلا يملكه . وإذا أذن له الناظر في قبض الأجرة ، جاز له قبضها ولكن كوكيل عن الناظر<sup>(٢)</sup> . وإذا دفع المستأجر الأجرة لغير ناظر الوقف لم يكن هذا الدفع

= وتحقق صفة الفقر في مستحق قبل حلول الأجرة ، وانقضت عنه وقت الحلول ، لم يضر مستحقا . ويمكن ذلك يكون مستحقا لو كان فقيرا وقت حلول الأجرة ، وإن انقضت عنه هذه الصفة وقت الاستحقاق (الإيجار المولف ققرة ٦٧ ص ٩١) - ومع ذلك فقد قضت محكمة النقض بأنه إذا توفي المستحق في وقت قبل حلول قسط إيجار أمين الوقف ، كان لورثته الحق في جزء من الإيجار مناسب للمدة التي انقضت حتى وفاته ، أما باقي الإيجار فيكون من حق المستحق اللاحق ، إذ حق المستحق في الوقف هو حق انتفاع حتى وصاحب حق الانتفاع له ما يقابل مدة انتفاعه في أجرة العين محل الانتفاع (نقض مدني ٢١ أبريل سنة ١٩٥٥ مجموعة أحكام النقض ٦ رقم ١٣٠ ص ١٠٠٦ - انظر عكس ذلك استئناف وطني ٢٥ ديسمبر سنة ١٩١٢ المجموعة الرسمية ١٤ رقم ٣٧ ص ٦٨ - ١٩ يناير سنة ١٩٢٥ المحللة ٥ رقم ٦٦٣ ص ٨١٢ - ١٧ ديسمبر سنة ١٩٢٩ المحللة ١٠ رقم ٢١٤ ص ٤٣٤ - المادتين ٣٦٦ و ٣٨٢ من قانون العدل والإنصاف) . وليس المستحق أن يرجع باستحقاقه على المستأجر لأنه لا يملك قبض الأجرة ، ولأن المستأجر ملزم بالأجرة لوقف لا مستحق بالذات ، والمستحقون يرجعون باستحقاقهم على ناظر الوقف (مباحث الوقف الشيخ محمد زيد ص ١٠١ - ص ١٠٢) . ولكن يجوز للمستحقين أن يجزوا تحت يد المستأجرين لأمين الوقف حيز ما للمدين لدى الغير حيزاً حقيقياً أو تنفيذياً ، حتى يستوفوا استحقاقهم ، وهو ثابت في ذمة ناظر الوقف والمستأجرون مدينون لهذا الأخير بالأجرة (الإيجار المولف ققرة ٦٧ ص ٩١ عاشر ٢) .

ودائرو المستحق لاحق لم فيما قبضه الناظر من أجرة قبل استحقاقها إذا مات المستحق قبل الاستحقاق (استئناف غخط ٢٤ نوفمبر سنة ١٩٣١ م ٤٤ ص ٢٤) .

كل ذلك ليس للمستأجر أن يضم الأجرة من دين له في ذمة أحد المستحقين . وقد قضت محكمة النقض بأنه إذا أجرت بعض أمين الوقف إلى شخص ليست من الأجرة ديناً شخصياً له على أحد المستحقين في هذا الوقف ، ثم حكم بفسخ التأجير وعادت الأرض إلى سوزة الوقف ، فإن الوقف لا يكون مسئولاً قبل الدائن من ذلك الدين المستحق (نقض مدني ١٦ أبريل سنة ١٩٣٦ مجموعة صر ١ رقم ٣٤٩ ص ١٠٩٥) .

(١) استئناف غخط ٧ نوفمبر سنة ١٩٣٥ م ٤٨ ص ١٥ - وإذا دفع المستأجر الأجرة لأحد فظاهر الوقف برئت ذمته ، إذ لكل ناظر ولاية قبض الأجرة (استئناف وطني ٣ أبريل سنة ١٩٠٦ محمود حياني الأول ص ٥٩) .

(٢) استئناف وطني ١٠ ديسمبر سنة ١٨٩٦ عزيز خانكي ققرة ١١٤ - استئناف غخط ٢٨ يناير سنة ١٩١٩ جازيت ٩ رقم ١٨٢ ص ١٠٣ - وقد جاء في المذكرة الإيضاحية للشروع التمهيد في هذا الصدد : « والناظر هو الذي يقبض الأجرة ، حتى لو كلف الناظر غيره ، إلا إذا أذن الناظر في القبض لغيره » (مجموعة الاحكام المحضيرية ٤ ص ٦٦٢) .

ميراثاً لثمنه ، وجاز للناظر أن يرجع عليه بالأجرة ، وللمستأجر أن يرجع على من دفع له .

وللناظر ولاية قبض الأجرة حتى لو كان المؤجر غيره ، كأن كان المؤجر ناظراً سبقه .

ولكن ليس للناظر المزعول قبض الأجرة ولو كان عن إيجار عقده بنفسه وقت أن كان ناظراً ، بل للناظر الذي حل محله قبض هذه الأجرة كما قدمنا . فلو دفعها المستأجر للناظر المزعول ، أجز على دفعها مرة ثانية للناظر المنصوب ، ورجع بها على الناظر المزعول<sup>(١)</sup> . ويجب أن يعلم الناظر بعزله حتى ينزل ، وعلى ذلك يكون جميع التصرفات التي يشرها بعد العزل وقبل العلم به صحيحة متى كان مسلطاً عليها شرعاً<sup>(٢)</sup> .

ويجوز للناظر أن يقبض الأجرة معجلة ، بشرط ألاّ يتجاوز المقبوض مقدماً حلول الناظر في الإيجار ، بمعنى ألاّ تزيد الأجرة المقبوضة مقدماً على مجموع أجرة الثلاث السنوات الجائز للناظر أن يؤجر فيها الأعيان الموقوفة<sup>(٣)</sup> . فإذا

(١) الخيرية كتاب الإجارة ص ١٠٩ .

(٢) مباحث الوقف للشيخ محمد زيد ص ٨١ .

(٣) استئناف وطى ٢٣ أبريل سنة ١٩٠٣ عزيز خانكى فقرة ٧٥ - استئناف مختلط ١٤ فبراير سنة ١٨٩٤ م ٦ ص ١٦٨ - وقد صدر في هذا المعنى فتوى شرعية نصها بما يأتي : « تصرف الواقف الناظر على وقفه بتأجير أعيان الوقف لمدة معينة بالسؤال - ثلاث سنوات - وقبضه أجرها مقدماً صحيح معتبر شرعاً . وليس للناظر بدفع مطالبة المستأجر بمبلغ الإجارة الذي أقر الناظر السابق بقبضه منه ، كما يعلم ذلك مما جاء بصحيفة ٢٢٦ من الجزء الأول من توضيح الحامدية طبعة أميرية سنة ١٣٠٠ هجرية ، حيث قال جواباً عن سؤال ما قصه : ليس للناظر الجديد مطالبة المستأجر بذلك ، ويكون قبض الناظر السابق صحيحاً معمولاً به شرعاً ، ولا يلزم المستأجر بدفع أجرتين للناظر . وللناظر الجديد مطالبة تركة الناظر السابق بالأجرة المذكورة ، لأن لحول الوقف مطالبة من قبضه شيء من غلة الوقف ، وذلك ما لم يحقق أنه صرفها في مصارف الوقف أو أنه مات مجهلاً لها بأن لم توجد في تركته ولم يعلم ماصنع بها . فإن كان صرفها في مصارف الوقف أو أنه مات مجهلاً لها بالمعنى المشار إليه ، فإنه لا يضمن على ما أتى به العلامة خير الدين الرمل ونقله عنه صاحب الفتاوى المهدية صحيفة ٦٧٦ من الجزء الثاني ( فتوى شرعية بتاريخ ٢٨ شوال سنة ١٣٤٠ المحاماة ٣٣ ٣٥٧ - وانظر الإيجار المؤلف فقرة ٦٥ ص ٨٦ هامش ٢ ) . ويجوز للناظر الوقف أن يحول الأجرة لغيره في حدود الثلاث السنوات ، وتكون الحوالة ضامناً لبلغ قبض من المال له ( استئناف مختلط ٢٩ يناير سنة ١٩٤٦ م ٥٨ ص ٢١ ) . ويجوز حوالة الأجرة إلى مستحق في مقابل نصيبه في الاستحقاق ( استئناف مختلط ٢٧ ديسمبر سنة ١٩٠٠ م ١٣ ص ٩٠ ) .

ما أصيب المستحق بضرر من قبض الناظر الأجرة معجلاً في هذه الحدود ، فله الرجوع على الناظر أو على تركه ، ولا يجبر المستأجر على دفع الأجرة مرة ثانية ، إلا إذا ثبت أن المستأجر كان سيئ النية ومتواطئاً مع الناظر<sup>(١)</sup> .

## ٢٨ - من له الحق في استئجار الوقف

٧٨٥ - أي مستأجر يتعاقد مع الناظر : ويجوز إيجار الوقف لأي مستأجر يتعاقد معه الناظر ، مع مراعاة القيود التي سيأتي ذكرها من حيث الأجرة والمدة . فيجوز إذن ، مع مراعاة هذه القيود ، أن يستأجر الوقف مستحق فيه ، وبذلك يكون المستحق مديناً للوقف بالأجرة ودائناً له بمقدار استحقاقه ، وقد تقع المقاصة بين الدينين إذا توافرت شروطها<sup>(٢)</sup> .

وقد كان المشروع التمهيدى للفقن المنفى يتضمن نصاً في هذا المعنى ، هو المادة ٨٤٤ من هذا المشروع ، وكانت تجرى على الوجه الآتي : « يجوز للموقوف عليه أن يستأجر الوقف ، دون إخلال بالقيود الواردة في الفقرة الثانية من المادة السابقة » ، أي دون إخلال بأن تكون الأجرة هي أجرة المثل إذا كان الموقوف عليه المستأجر هو أحد أصول الناظر أو أحد فروعه . وجاء في المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدى في هذا الصدد : « أما من له حق استئجار الوقف فن يتعاقد معه الناظر على الإيجار ، ولو كان مستحقاً في الوقف »<sup>(٣)</sup> . وقد حذف هذا النص في لجنة المراجعة ، لأن حكمه وارد في النص السابق عليه<sup>(٤)</sup> .

(١) استئناف مخطط أول مايو سنة ١٩٢٢ م ٣٥ ص ٤١٧ - أما إذا قبض الناظر الأجرة معجلاً مجاوزاً حدوده في الإيجار ، لم يجز للمستأجر أن يبيع هذا الدفع على المستحق . وقد قضت محكمة الاستئناف المختصة بأنه لا يصح لمستأجر أعيان الوقف أن يبيع على المستحق الجليل بأنه دفع إلى ناظر الوقف إيجار خمس سنوات معجلاً ، لا سيما إذا كان دفع الإيجار حصل قبل تسلم أعيان الوقف ستة تنفيذاً لقود جددت إيجارات سابقة قبل انتهاء أجلها بخمس سنوات . فقل هذه الأعمال خارجة عن حد التصرفات المأثرة للنظر شرعاً ، لأنها ليست أعمالاً متعلقة بالإدارة ، بل أعمالاً فيها تصرف في الوقف لا يقع صحيحاً إلا إذا صدر به إذن من القاضي الشرعي لضرورة توسعها مصلحة الوقف (استئناف مخطط ٧ أبريل سنة ١٩٢٧ م ١٠ ص ٢٤٤) . وواضح من ظروف القضية أن هناك فرق ذلك توافوا بين الناظر والمستأجر .

(٢) الإيجار للموقف فقرة ٦٦ ص ٨٨ ملش ٢ .

(٣) مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٦٦٢ .

(٤) مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٦٥١ في الملش - وفي الشريعة الإسلامية -

## ٧٨٦ - المأمور الخاص بالنظر في الوقف وأصوله وفروعه - نفس قانوني :

وتنص المادة ٦٣٠ من التفتين المدني على ما يأتي : ١ - لا يجوز للباشر أن يستأجر الوقف ولو بأجر المثل . ٢ - ويجوز له أن يؤجر الوقف لأصوله وفروعه ، على أن يكون ذلك بأجر المثل <sup>(١)</sup> . ونرى من ذلك أن هناك فريقين من الأشخاص يخضعان لأحكام خاصة في استئجار الوقف :

= توجد حالة يصح فيها على الناظر أن يؤجر مستأجر بالذات . وذلك إذا كان هذا المستأجر قد سبق أن استأجر للوقف وثبت له حق القرار في العين من بناء أو غراس قائم بحق ، فهو أول بالإجارة من غيره بشرط أن يرفع أجره المثل . وقد أخذت بهذا الحكم ، في عهد التفتين المدني القديم ، محكمة الاستئناف المخططة ، قضت بأنه لا يكون لباشر أو الفارس في أرض الوقف حق أولوية استئجار العين الموقوفة إلا إذا بنى أو غرس بإذن الناظر ( استئناف مخطط ٩ يناير سنة ١٩٠١ م ١٣ ص ١٠٦ - ٨ يناير سنة ١٩١٨ م ٣٠ ص ١٣٢ ) . ولكن التفتين المدني الجديد لم يتقبل هذا الحكم فيما نقله من أحكام الشريعة الإسلامية . وقد جاء في المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدى في هذا الصدد : « ولم يتقبل المشروع المادة ٦٩٣ من مرشد الميراث ونصها ما يأتي : إذا انقضت مدة الإجارة توجب بأجر المثل لمن يرغب فيها ولو كان غير المستأجر الأول ، ما لم يكن للمستأجر الأول حق القرار في العين المستأجرة . فإن كان له حق القرار من بناء أو غراس قائم بحق ، فهو أول بالإجارة من غيره بشرط أن يرفع أجر المثل - فيكون المستأجر الذي بنى أو غرس في أرض الوقف خاضعاً للأحكام العامة في عقد الإجارة ( مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٦٦٢ ) .

وجنا نرى مثلاً مسألة لم يرد فيها نص من النصوص المتعلقة بالإجارة الوقف في التفتين المدني . ولا تسرى على هذه المسألة أحكام الشريعة الإسلامية رأساً ، بل تسرى عليها أولاً أحكام القانون المدني في عقد الإجارة . وقبل ذلك تسرى أحكام قانون إيجار الأماكن إذا كانت العين المؤجرة من المبانى فيكون للمستأجر حق البقاء عن طريق امتداد الإجارة بحكم القانون بعد انتهاء مدته ، أو تسرى أحكام قانون الإصلاح الزراعى في الأرض الزراعية فينبط الإيجار في نصف المساحة بحكم القانون دون حاجة لأن يكون المستأجر قد غرس في الأرض . فإذا كانت العين المؤجرة أرضاً قضاء غير زراعية ، تسرى أحكام عقد الإجارة بوجه عام ، فلا يكون للمستأجر حق البقاء في الأرض ولو بنى فيها أو غرس . وهذا ما تشير إليه المذكرة الإيضاحية عندما قالت : « فيكون المستأجر الذي بنى أو غرس في أرض الوقف خاضعاً للأحكام العامة في عقد الإجارة » .

(١) تاريخ النص : ورد هذا النص في المادة ٨٤٣ من المشروع التمهيدى على وجه

طابق لما استقر عليه في التفتين المدني الجديد . وأقرته لجنة المراجعة تحت رقم ٦٥٩ في المشروع النهائي . ووافق عليه مجلس النواب تحت رقم ٦٥٨ ، ثم مجلس الشيوخ تحت رقم ٦٣٠ ( مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٦٥٠ - ص ٦٥٣ ) .

ولا مقابل لهذا النص في التفتين المدني القديم ، ولكن الحكم كان معمولاً به ( الإجارة لمؤلف فقرة ٦٦ ) .

(الفريق الأول) ناظر الوقف نفسه (أو ولده الذي هو في ولايته) . فهنا ليس له أن يستأجر الوقف ولو بأجر المثل ، بل ولو بأكثر من أجر المثل . ويعطون ذلك بأن الناظر هو المؤجر ، فلو جاز له استئجار الوقف لكان مستأجرًا من نفسه ، فعلقت به التهمة . والواحد لا يتولى طرفي العقد إلا في مسائل مخصوصة ، ليست هذه منها . ولهذا لو قبل الإجارة من القاضي صحت ، لانقضاء ما ذكر (١) . أما لو استأجر الناظر أعيان الوقف من نفسه ، لا من القاضي ، فإن الإيجار يكون باطلا ، ويحبر على الإخلاء مع دفع أجر المثل عن المدة التي بقى فيها بأعيان الوقف مع التحويل إن كان له مقتضى ، وكذلك يجوز عزله من النظارة على الوقف . (والفريق الثاني) أصول ناظر الوقف وفروعه . وهؤلاء يجوز لهم استئجار الوقف من الناظر ، بشرط أن يدفعوا أجر المثل ، فلا يجوز الفتن اليسر ، وذلك نفياً للتهمة (٢) . وهذا هو قول الصاحبين ، وبه أخذ التقنين المدني . أما الإمام أبو حنيفة فيقول بوجوب أن تكون الأجرة أكثر من أجر المثل (٣) ، وقد أخذ بهذا القول قبل صدور التقنين المدني الجليل المحكم العليا الشرعية . فقضت بأنه من موجبات عزل ناظر الوقف إيجارته لمن لا تقبل شهادته له من أصوله وفروعه ، بدون أن يكون للإجارة غير للوقف ولو كان بأجر المثل (٤) .

= ويقابل النص في التقنينات المدنية للبرية الأخرى :

التقنين المدني السوري م ٩٧ (مطابق) .

التقنين المدني الليبي م ٦٢٩ (مطابق) .

التقنين المدني العراقي : لم ترد فيه نصوص في هذا الموضوع .

تقنين الموجبات والنفوذ البتاني : لم ترد فيه نصوص في هذا الموضوع .

(١) مباحث الوقف للشيخ محمد زيد ص ٦٤ - أحكام الوقف للشيخ أحمد إبراهيم ص ١١٥ - استئناف مخطوط ٢٧ يونيو سنة ١٩١٧ م ٢٩ ص ٥٢٠ .

(٢) فلذا استأجر أحد من هؤلاء الوقف بين قاضين أو بين يسير ، لم يقع العقد باطلا ، بل يلزم المستأجر بدفع أجر المثل وإلا فسخ العقد . ويجوز كذلك عزل الناظر .

وقد قضت محكمة الاستئناف المختلطة بأنه يجوز أن يؤجر الناظر الوقف لولده عن طريق المزاد (استئناف مخطوط ٢٥ نوفمبر سنة ١٩٢٦ م ٤٩ ص ٢٥) . ولكنها قضت من جهة أخرى بأن يكون إيجار الوقف بأجر المثل ولو تم التأجير عن طريق المزاد (استئناف مخطوط ٩ نوفمبر سنة ١٩٣٧ م ٥٠ ص ١٢) . - ومنى ذلك أنه يجوز للناظر أن يؤجر الوقف لولده عن طريق المزاد ، بشرط أن تبلغ الأجرة التي رسا بها المزاد أجر المثل على الأقل .

(٣) أحكام الوقف للشيخ أحمد إبراهيم ص ١١٦ .

(٤) المحكمة العليا الشرعية ٣٠ أبريل سنة ١٩١٧ المحللة ٨ رقم ٢٩٦ ص ٦٠٧ .

أما أقارب ناظر الوقف غير الأصول والقروء ، كالأخ والعم والخال وابن الأخ وابن العم وابن الخال ، فتصح الإجارة لهم ، كما تصح لغير الأقارب أصلاً ، إن كانت بأجر المثل أو بغير سبب كما سئى .

ونرى مما تقدم تدرجاً ملحوظاً : فناظر الوقف لا يصح له استئجار الوقف أصلاً . أما أصوله وفروعه فيصح لهم استئجار الوقف ، بشرط أن يدفعوا أجر المثل . وأما الأقارب الآخرون وغير الأقارب فيصح لهم استئجار الوقف بأجر المثل أو بغير سبب . ولا يصح الغبن الفاحش إلا إذا كان المؤجر هو المستحق الوحيد الذى له ولاية التصرف فى الوقف كما سأتى .

### § ٣ - أجرة الوقف

٧٨٧ - نصوص قانونية : تنص المادة ٦٣١ من التقنين المدنى على ما يأتى :

« لا تصح إجارة الوقف بالغبن الفاحش إلا إذا كان المؤجر هو المستحق الوحيد الذى له ولاية التصرف فى الوقف ، فتجوز إجارته بالغبن الفاحش فى حق نفسه لا فى حق من يليه من المستحقين . »

وتنص المادة ٦٣٢ من التقنين المدنى على ما يأتى :

١ - « فى إجارة الوقف تكون العبرة فى تقرير أجر المثل بالوقت الذى أبرم فيه عقد الإيجار ، ولا يمتد بالتغير الحاصل بعد ذلك . »  
٢ - « وإذا أجر الناظر الوقف بالغبن الفاحش ، وجب على المستأجر تكملة الأجرة إلى أجر المثل ، وإلا ففسخ العقد ،<sup>(١)</sup> . »

(١) تاريخ النصوص : ورد هذان النصان معاً (م ٦٣١ وم ٦٣٢) فى المادة ٨٤٥ من المشروع التمهيدى للوجه الآتى : ١ - « لا تصح إجارة الوقف بأقل من أربعة أخماس أجر المثل ، ولو كان المؤجر هو المستحق الوحيد الذى له ولاية التصرف فى الوقف ، فلا مع طم الإخلال بالغبن<sup>٢</sup> الوارد بالفقرة الثانية من المادة ٨٤٣ . ٢ - « إذا أجر المتول الوقف بأقل من أربعة أخماس أجر المثل ، كان المستأجر أن يطلب الفسخ أو أن يدفع أجر المثل . وفى لحظة المراجعة اقترح تعديل الفقرة الأولى بما يجعل حكم إجارة المستحق الوحيد الذى له ولاية التصرف فى الوقف جائزة بالغبن الفاحش فى حق نفسه لا فى حق من يليه من المستحقين . فوافقت اللجنة على ذلك ، وأصبح نص المادة كما يأتى : ١ - « لا تصح إجارة الوقف بالغبن الفاحش إلا إذا كان المؤجر هو المستحق الوحيد الذى له ولاية التصرف فى الوقف ، فتجوز إجارته بالغبن الفاحش فى حق نفسه لا فى حق من يليه من المستحقين . ٢ - « والغبن الفاحش هو ما يزيد على =



ونبادر إلى ملاحظة أن المادتين ٦٣١ و ٦٣٢ سالتى الذكر وقع ترتيبهما خطأ ماضى . فقد كانتا فى المشروع النهائى للتقنين المدنى مادة واحدة من فقرات ثلاث ، الفقرة الأولى منها هى المادة ٦٣١ ، والفقرتان الأخريان هما المادة ٦٣٢

ـ خمس أجرة المثل . والعبرة فى تقدير أجرة المثل بالوقت الذى أبرم فيه عقد الإيجار ، ولا يمت بالتغيير الحاصل بعد ذلك . ٢ - وإذا أبر المثل بالوقت بالتقنين الفاضل ، وجب على المستأجر تركة الأجرة إلى أربعة أخماس أجرة المثل ، وإلا فسخ العقد . وأصبح رقم المادة ٦٦٠ فى المشروع النهائى . ووافق مجلس النواب على النص تحت رقم ٦٥٩ . وفى لجنة مجلس الشيوخ تقرر إفراد الفقرة الثانية من النص بمادة خاصة تالية تجرى على الوجه الآتى : « فى إجارة الوقت تكون العبرة فى تقدير أجر المثل بالوقت الذى أبرم فيه عقد الإيجار ، ولا يمت بالتغيير الحاصل بعد ذلك » . وبذلك أصبحت الفقرة الثالثة من النص ققرة ثانية ، وعدلت على الوجه الآتى : « وإذا أبر الناظر الوقت بالتقنين الفاضل ، وجب على المستأجر تركة الأجرة إلى أجر المثل ، وإلا فسخ العقد » . ورات اللجنة ألا تعين نسبة التقين الفاضل فى هذه النصوص ، وتركت لتقدير هذه النسبة لأحكام الشريعة الإسلامية . وأصبح هناك مادتان لا مادة واحدة . الأولى هى المادة ٦٣١ ، وتضم الفقرتين الأولى والثالثة ، فتجرى على الوجه الآتى : ١ - لا تصح إجارة الوقت بالتقنين الفاضل ، إلا إذا كان المأجر هو المستحق الوحيد الذى له ولاية التصرف فى الوقت ، فتجوز إجارته بالتقنين الفاضل فى حق نفسه لا فى حق من يليه من المستحقين . ٢ - وإذا أبر الناظر الوقت بالتقنين الفاضل ، وجب على المستأجر تركة الأجرة إلى أجر المثل ، وإلا فسخ العقد . والثانية هى المادة ٦٣٢ ، وتقتصر على الفقرة الثانية ، فتجرى على الوجه الآتى : « فى إجارة الوقت تكون العبرة فى تقدير أجر المثل بالوقت الذى أبرم فيه عقد الإيجار ، ولا يمت بالتغيير الحاصل بعد ذلك » . ووافق مجلس الشيوخ على المادتين بهذا الترتيب ، وعلى الوجه الذى عدلتهما به بلجته ( مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٦٥٢ - ص ٦٥٨ ) .

وعند نقل هذه النصوص ، وقع خطأ ماضى فى نقلها . إذ جاءت المادة ٦٣١ مقصورة على فقرتها الأولى دون الفقرة الثانية ، ومع ذلك رقت فى الطبعة الرسمية التقنين المدنى برقم ١ ، دون أن تكلوها فقرة تحمل رقم ٢ . وهذا يؤكد أن المادة ٦٣١ نقلت غير كاملة ، وتنقصها الفقرة الثانية . وهذه الفقرة الثانية التى تنقص المادة ٦٣١ نقلت خطأ إلى المادة ٦٣٢ ، وأدرجت فيها على أنها الفقرة الثانية .

ولا مقابل لتسعين فى التقنين المدنى القديم ، ولكن أحكامهما كانت معمولاً بها فى القضاء المخطط دون القضاء الوطنى ( انظر آنفاً فقرة ٧٨١ فى المامش - الإيجار المؤلف من ٦٧ ) .

ويقال التصان فى التقنيات المدنية العربية الأخرى :

التقنين المدنى السورى م ٥٩٨ - ٥٩٩ ( مطابقتان ) .

التقنين المدنى الليبى م ٦٣٠ ، ٦٣١ ( مطابقتان ) .

التقنين المدنى العراقى : لم ترد فيه نصوص فى الموضوع .

تقنين الموجبات والعقود البنى : لم ترد فيه نصوص فى الموضوع .

يفقرتها . وفي لجنة مجلس الشيوخ تقرير أفراد الفقرة الثانية — أى الفقرة الأولى من المادة ٦٣٢ — بمادة خاصة . فأصبحت الفقرة الثالثة — أى الفقرة الثانية من المادة ٦٣٢ — فقرة ثانية في المادة ٦٣١ . فكان الواجب أن تكون المادة ٦٣١ من فقرتين ، وتكون فقرتها الثانية هي الفقرة الثانية من المادة ٦٣٢ ، وأن تكون المادة ٦٣٢ من فقرة واحدة هي فقرتها الأولى . ويكون الترتيب الصحيح للنصوص هو على الوجه الآتي :

م ٦٣١ : ١٥ — لا تصح إجطرة الوقف بالغبين الفاحش ، إلا إذا كان المؤجر هو المستحق الوحيد الذي له ولاية الصرف في الوقف ، فيجوز إجطارته بالغبين في حق نفسه لا في حق من يليه من المستحقين — ٢ — وإذا أجرة الناظر الوقف بالغبين الفاحش ، وجب على المستأجر تكملة الأجرة إلى أجر المثل ، وإلا فسح العقد .

م ٦٣٢ : ٥ في إجارة الوقف تكون العبرة في تقدير أجر المثل بالوقت الذي أبرم فيه عقد الإيجار ، ولا يعتد بالتنغير الحاصل بعد ذلك .  
وهذا هو الترتيب الطبيعي للنصوص . أما الترتيب الذي جاء في التنعين الملنى فغير طبيعي ، وهو نتيجة خطأ مادي وقع عند نقل النصوص . ويتبين ذلك من الرجوع إلى الأعمال التحضيرية ، وقد أثبتناها في هامش هذه الفقرة .

٧٨٨ — لا يجوز أنه يكون في الأجرة غبن فاحش : ويخلص من النصوص التي قلعتها أن الناظر لا يجوز له إيجار الوقف بغبين فاحش<sup>(١)</sup> . والغبين الفاحش في الشريعة الإسلامية هو ما يزيد على الخمس<sup>(٢)</sup> ، وقد كان المشروع

(١) انظر في عهد التنعين الملنى القديم : استئناف مخطط ٥ ديسمبر سنة ١٩١٢ م ٣٥ ص ٥١ — ٢١ يوفيه سنة ١٩١٦ م ٢٨ ص ٤٤٠ — ١٨ أبريل سنة ١٩١٧ م ٢٩ ص ٣٨١ — ٨ يناير سنة ١٩١٨ م ٣٠ ص ١٣٢ — ١٧ يناير سنة ١٩٢٨ م ٤٠ ص ١٤٢ — ٥ يناير سنة ١٩٣٢ م ٤٤ ص ٢٠١ — ١٧ نوفمبر سنة ١٩٣٦ م ٤٩ ص ١٣ — حصر الكلية الوطنية ٤ أبريل سنة ١٩٣٧ المبيعة الرسمية ٣٨ رقم ٦٤ ص ١٣٨ — السلطان ٢ نوفمبر سنة ١٩٣٠ الحاملة ١٢ رقم ٤٤٨ ص ٩٠١ .

وانظر أيضاً فقرة ٧٨١ في الملش .

(٢) أحكام الوقف للشيخ أحمد إبراهيم ص ١٣٦ في الملش — استئناف مخطط ١٨ أبريل سنة ١٩١٧ م ٢٩ ص ٣٨١ .

التمهيدى ينص صراحة على أنه « لاتصح إجارة الوقف بأقل من أربعة أخماس أنجر المثل » ، وكان المشروع النهائي ينص كذلك على أن « الغبن الفاحش هو ما يزيد على خمس أجرة المثل » . ولكن لجنة مجلس الشيوخ رأت ألا تعين نسبة الغبن الفاحش في النص وتركت تقديرها لأحكام الشريعة الإسلامية<sup>(١)</sup> . فإذا كانت أجرة المثل للعين الموقوفة عشرين جنبها مثلا ، جاز لناظر أن يؤثرها بعشرين وبأكثر وبأقل بحيث لاتنقص الأجرة عن ستة عشر جنبها<sup>(٢)</sup> .

وقد قلنا أنه إذا أجر الناظر العين لأحد من أصوله أو فروعه ، لم يجوز حتى الغبن اليسير ، ووجب أن تكون الأجرة هي أجرة المثل أو أكثر ، فتكون عشرين جنبها أو أكثر ولا تنزل عن ذلك .

وكما يجب ألا تكون الأجرة فيها غبن فاحش ، كذلك يجب ألا تكون مجهولة . فإذا أجر الناظر أرض الوقف وجعل الأجرة تقصيب الأرض وتصليحها ، كان ذلك موجبا للجهالة في مقدار الأجرة ، لأن ما يصرف على التقصيب والتصليح في كل سنة غير مقدر في العقد ولا هو معروف عادة ، لاختلافه باختلاف حالة الأطيان المراد تصليحها وباختلاف الزمان وباختلاف ما يستعمل في التصليح من الماشية والآلات ، وذلك موجب لفساد الإجارة<sup>(٣)</sup> .

ويستنتج من عدم جواز أن يكون بالأجرة غبن فاحش أن يكون الناظر

(١) مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٦٥٥ - وانظر آتيا فقرة ٧٨٧ في المباحث .  
(٢) ويلاحظ وجوب تطبيق قانون إيجار الأماكن في المبني الموقوف ، وقانون الإصلاح الزراعي في الأرض الموقوفة ، فلا يجوز إيجار العين الموقوفة بأجرة تزيد على الحد الأقصى الذي فرضه هذان التشريعان .

(٣) قرار شرعي رقم ٣ أكتوبر سنة ١٩٠٦ مجلة الأحكام الشرعية عدد ٨ ص ١٨٤ - مسائل الأوقاف لميز خاتكي فقرة ٣٨٤ - ومن استوفى مضمة وقف ، ولو كان بتأويل ملك أو عقد ، يلزمه أجر المثل . ودعوى عمارة المستأجر لأماكن الوقف بماصيرها قابلة للسكن لا يسقط عنه ضمان أجر المثل (قرار شرعي ١٨ نوفمبر سنة ١٩٠٦ مجلة الأحكام الشرعية عدد ٥ ص ٢٧٢ - مسائل الأوقاف لميز خاتكي فقرة ٣٥٥) - وقد قضت محكمة الاستئناف الحنفية بأن ليس للمستأجر انتقام أجر المثل لما قام به من العمارة ، وكل ما له أن يطلب حق الأولوية في اللدة التالية (استئناف مخطوط ٨ يناير سنة ١٩٠٨ م ٣٠ ص ٢٧٢ : وحق الأولوية في الاستئجار الذي تشير إليه المحكمة هو حق الأولوية المبني على حق القرار في العين لبناء أو غراس قائم بحق ، وقد قلنا أن التضمن للمنف المجهدة أغفل هذا الحق ولم ينقله فيما نقل من أحكام الشريعة الإسلامية في إيجار الوقف : انظر آتيا فقرة ٧٨٥ في المباحث) .

الذى أجر العين بالعين الفاحش هو المستحق الوحيد في الوقف<sup>(١)</sup> ، لأن الضرر في هذه الحالة لا ينال أحدا غيره ، وقد قبله ونزل عن حقه في تكملة الأجرة فيصح ذلك<sup>(٢)</sup> . ولكن إذا تعدى الضرر إلى غيره ، بأن مات قبل أن ينتهي الإيجار ، كان للناظر الذى يليه أن يطلب تكملة الأجرة من وقت موته مراعاة لحق المستحقين التاليين . وهنا ما نصت عليه صراحة المادة ٦٣١ إذ تقول كما رأينا : « لا تصح إجارة الوقف بالعين الفاحش ، إلا إذا كان المؤجر هو المستحق الوحيد الذى له ولاية التصرف في الوقف ، فتجوز إجارته بالعين الفاحش في حق نفسه لا في حق من يليه من المستحقين » .

وإذا أجر الناظر بالعين الفاحش في غير الاستثناء المتقدم ، لم يقع العقد باطلا ، بل يطلب الناظر من المستأجر تكملة الأجرة إلى أجر المثل من وقت العقد<sup>(٣)</sup> ، ولا يكفي أن يكمل الأجرة إلى أربعة أخماس أجر المثل<sup>(٤)</sup> . فإن رفض

(١) وقد جاء في صدر المادة ٦٣١ ملى : « لا تصح إجارة الوقف بالعين الفاحش إلا إذا كان المؤجر هو المستحق الوحيد الذى له ولاية التصرف في الوقف ... » . والذى له ولاية التصرف في الوقف هو الناظر . وقد يكون أيضاً غير الناظر بأن يكون مأذوناً من الناظر أو من الواقف أو من القاضي ، فيصح إذن أن يؤجر أحد هؤلاء الوقف بغير فاحش إذا كان هو المستحق الوحيد ( سليمان مرقس فقرة ٣٢٢ ص ٦١٠ ) .

(٢) انظر عكس ذلك م ٦٨٨ من مرشد الحيران ، وتنص على أنه « لا تصح إجارة الوقف بأقل من أجر المثل إلا بغير يبير ، ولو كان المؤجر هو المستحق الذى له ولاية التصرف في الوقف » . انظر أيضاً في هذا المعنى في عهد التفتين الملى القديم استئناف مخطوط ١٧ يناير سنة ١٩٢٨ م ٤٠ ص ١٥٢ ( ويقرر الحكم أنه لا فرق بين ما إذا كان الناظر المؤجر هو ناظر الوقف والمستحق الوحيد فيه وبين ما إذا كان هو الواقف والناظر في الوقت ذاته ، لأن الوقف له شخصية مستقلة عن شخصية الواقف والمستحقين ، فتجب حماية مصالح الوقف ولو ضد هؤلاء ، ولا يصح أن يقتازل الناظر ولو كان هو الواقف من دعوى تكملة الأجرة لغيره حتى لو صادق على هذا تقتازل جميع المستحقين الموجودين ) - وانظر أيضاً استئناف مخطوط ٢٠ مايو سنة ١٩٣٠ م ٤٢ ص ٤٣٥ .

(٣) انظر في هذا المعنى في عهد التفتين الملى القديم فتوى شرعية في ٦ مارس سنة ١٩٢٤ الهامة ص ٥٦١ - استئناف مخطوط ٢١ يونيو سنة ١٩١٦ م ٢٨ ص ٤٤٠ - وانظر م ٦٨٩ من مرشد الحيران وتنص على أنه « إذا أجر المتول بغير فاحش لا يدخل تحت التقويم نقصاً في أجر المثل ، فالإجارة فاسدة ، ويلزم المستأجر إتمام أجر المثل ودفع ما نقص منه في المدة الماضية من حين العقد » .

(٤) وكان المشروع النهائي للتفتين الملى الجديد ينص على أنه « إذا أجر المتول الوقف بالعين الفاحش ، وجب على المستأجر تكملة الأجرة إلى أربعة أخماس أجر المثل ، وإلا فسخ -

لستأجر ذلك، جاز لناظر طلب فسخ العقد<sup>(١)</sup>. وما يوجب عزل الناظر أن يؤثر الوقف بفن فاحش وهو متعمد ذلك. فإن كان غير متعمد، بل لأجر بفن فاحش لسلامة نيته، وكان مأمونا، جاز للقاضي أن يبقيه في وظيفته<sup>(٢)</sup>. ولا يملك المستحقون أن يرفعوا دعوى على المستأجر مباشرة بتكملة الأجرة للفن<sup>(٣)</sup>، وإنما يملكون طلب عزل الناظر الذي أجر بفن فاحش، فإذا عزل ونصب ناظر جديد طلب هذا من المستأجر تكملة الأجرة. وإذا بقي الناظر ولم يعزل لسلامة نيته ولأنه مأمون، فالظاهر أنه بصفته ممثلاً للوقف تكون له صفة في رفع دعوى تكملة الأجرة ولو كان هو الذي صدر منه الإيجار<sup>(٤)</sup>.

٧٨٩ - يقرر أمر المثل وقت العقد ولا يعتد بالتفسير الحاصل بعد ذلك :  
وتقدير أجر المثل لمعرفة ما إذا كان في الأجرة فن فاحش أو غير يسير إنما يكون وقت إبرام عقد الإيجار، ولا يعتد بما يطرأ على أجر المثل بعد ذلك من نقص أو زيادة (م ١/٦٣٢ مدني). فإذا أجر الناظر بأجر المثل وقت إبرام العقد، وفي أثناء الإجارة تغير هذا الأجر نقصاً أو زيادة، فإن نقص أجر المثل مما كان

= المقدم . فعلى هذا النص في لجنة مجلس الشيوخ على الوجه الآتي : « وإذا أجر الناظر الوقف بالفن الفاحش، وجب على المستأجر تكملة الأجرة إلى أجر المثل وإلا فسخ العقد ». واستقر النص على هذا الوجه في التفتين المدني الجديد ( مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٦٥٤ - ص ٦٥٥ - وانظر آنفاً فقرة ٧٨٧ في المباحث ). وقد أصبح النص بعد هذا التعديل موافقاً لأحكام الشريعة الإسلامية، فإن هذه تقضي بأنه إذا أجر الناظر الوقف بفن فاحش، وجبت تكملة الأجرة إلى أجر المثل ( م ٦٨٩ مرشد الحيران - أحكام الوقف والموارث للشيخ أحمد إبراهيم ص ١٣٧ ).

( ١ ) مصر الكلية مستعمل ١٩ فبراير سنة ١٩٥٢ المحاماة ٢٢ رقم ٥٠٤ ص ١٥١١ - فإذا انتهى العقد قبل أن يطلب الناظر تكملة الأجرة لم يعد هذا الطلب مجدياً فإن الجزاء عليه هو فسخ العقد والعقد قد انتهى ( عابدين ١٩ فبراير سنة ١٩٥٠ المحاماة ٣٠ رقم ٢٨٥ ص ٥٣٠ ).

( ٢ ) مباحث الوقف للشيخ محمد زيد ص ٨٠ - ص ٨١ .

( ٣ ) استئناف وطني ٤ يونيو سنة ١٩٠٧ المجموعة الرسمية ٩ رقم ٧٣ ص ١٦٨ .

( ٤ ) استئناف مخطط ١٧ يناير سنة ١٩٢٨ م ٤٠ ص ١٤٢ ( قارن عكس ذلك استئناف

مخطط ٢٦ فبراير سنة ١٩١٣ الحازيت ٤ رقم ١٠٨ ص ٤٢ ).

وقد ورد في المذكرة الإيضاحية المشروع التمهيد في هذا الصدد : « وإذا عقد إيجار بفن فاحش، غير المستأجر بين الفسخ ودفع أجر المثل، ويستطيع الناظر الذي صدر منه الإيجار أن يطالب بذلك » ( مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٦٦٢ ).

عليه وقت الإيجار ، ألزم المستأجر ببلغ الأجرة المتفق عليها ، ولا يجاب إلى إتمام الأجرة ولا إلى فسخ العقد ، لما يترتب على ذلك من الضرر بالوقف ، ولأن الناظر لا يملك الإقالة إلا إذا كان فيها خير للوقف (١) . وإن زاد أجر المثل ، فلا يلتزم إلى الزيادة اليسيرة وهي التي تدخل تحت تقويم المقومين (أو لا تزيد على خمس المبلغ المتفق عليه) . أما إذا كانت الزيادة فاحشة ولم تكن نتيجة تمت بأن يقصد أحد الناس الإضرار بالمستأجر فيعرض أجرة كبيرة ، بل كان هذا نتيجة طبيعية لكثرة الرغبات في العين المؤجرة ، فإن هذه الزيادة لا يعتد بها أيضاً وتبقى الأجرة على حالها إلى انتهاء المدة ، وهذا هو ما يقضى به صريح النص في التقنين المدني الجديد إذ تقول المادة ١/٦٣٢ مدني كما رأينا : « في إجارة الوقف تكون العبرة في تقدير أجر المثل بالوقف الذي أبرم فيه عقد الإيجار ، ولا يعتد بالتغير الحاصل بعد ذلك » . وقد أخذ التقنين المدني الجديد في هذا برأى مرجوح في الشريعة الإسلامية مراعاة للاستقرار (٢) . ولكن الرأي الراجح في الشريعة الإسلامية هو أنه يعتد بهذه الزيادة مراعاة لمصلحة الوقف ، ويخير المستأجر بين قبول الزيادة أو فسخ العقد (٣) . وفي عهد التقنين

(١) مباحث الوقف للشيخ محمد زيد ص ٩٠ - وتنص المادة ٦٧٠ من مرشد الحيران في هذا المعنى على أنه « إذا أبرم المتول دار الوقف أو أرضه مدة معلومة ، فنقص أجر المثل قبل انتهائها مما كان وقت العقد ، فلا ينقص شيء من الأجر المسمى ولا يفسخ العقد » .

(٢) يقول بعض فقهاء الشريعة الإسلامية بعدم مراعاة الزيادة ، لأننا لم نراع النقص لمصلحة المستأجر فلا يجب أن نراعي الزيادة لمصلحة الوقف ، ولأن أجر المثل إنما يعتبر وقت العقد لا بعده ، ولأن المستأجر ملك المنفعة في وقت محدود وبأجر مخصوص فلا يبطل حقه (مباحث الوقف للشيخ محمد زيد ص ٩١) - ويقول الشيخ أحمد إبراهيم في هذه المسألة : « أقول إن القواعد تقضي باحترام العقد وشروطه حتى تنتهي المدة . والعقد يقضي إما بهذا وإما بمراعاة حال الزيادة والنقص جميعاً . ولا معنى لتفضيل مصالح الموقوف عليهم ... فلا ينبغي للناس أن يأكلوا الوقف ويتناولوه باطلا ، ولا ينبغي للوقف أن يأكل الناس ويتناولهم باطلا ، وأما قاعدة « متى بما هو أنفع الوقف بما احتفظ فيه العلماء » ، فليس محلها عدم احترام العقود الشرعية الصحيحة الواجبة الوفاء بها بالنصوص المشددة والمؤكد . وإنما محلها أنه إذا وجد رأيان اجتهدا في الأخذ بأحدهما أنفع الوقف ، وجب الأخذ به ، كما في حكم منافع النصب ، وأما المماس بالمقوق المكسبة فلا ، إلا إذا حوّل كل التوازن والميل في المصالحات بين الناس ، لا فرق في ذلك بين وقف ومالك ، إذ لكل حدود منتهى وضرره الحقيقيان على الناس على السواء » (أحكام الوقف والمواريث للشيخ أحمد إبراهيم سنة ١٩٢٨ ص ١٢٩ حاشي ١) .

(٣) هذا إذا لم تكن العين معلومة بمتى أو يزوع أو يفرس للمستأجر . فإن كانت -

الملق القديم ، حيث لم يكن هناك نص صريح كنص المادة ٦٣٢/١ من التقنين الملحق بالجديد ، أخذ القضاء مع ذلك بالرأى المرجوح الذى أخذ به التقنين الملحق بالجديد ، فلم يعد بزيادة أجرة المثل أثناء مدة الإيجار<sup>(١)</sup> . ولا شك فى أن هذا الرأى هو الذى يحقق استقرار التعامل ، وقد أحسن التقنين الملحق بالجديد صنعا فى الأخذ به بنص صريح<sup>(٢)</sup> .

### ٤ - مدة إيجار الوقف

٧٩٠ - لا يجوز أنه تزيد مدة إيجار الوقف على ثلاث سنوات - نص

قائى : تنص المادة ٦٣٢ من التقنين الملحق على ما يأتى : ١ - لا يجوز للقاضي ، بغير إذن القاضي ، أن يؤجر الوقف مدة تزيد على ثلاث سنين ولو كان ذلك بقعود مترادفة ، فإذا عقدت الإجارة لمدة أطول أقصت إلى ثلاث سنين .

- مشغولة بما له نهاية مطومة (زرع) ، تترك الأرض فى يد المستأجر إلى أن يحصد الزرع ، ويدفع الزيادة فى أجرة المثل من وقت تشوئها إلى وقت حصاد الزرع ، ثم يفسخ العقد بعد ذلك . وإن كانت مشغولة بما ليس له نهاية مطومة (بناء لوغرس) ، لا يفسخ العقد ، بل يلزم المستأجر بدفع أجرة المثل ، وهذا فى صلحته . وتنص المادة ٦٩١ من مرشد الميراث فى هذا المعنى على ما يأتى : « إذا زاد أجر المثل فى نفسه ، لكثرة الرغبات العمومية فيه لانتعت ، فى أثناء مدة الإجارة زيادة فاحشة ، تعرض على المستأجر ، فإن رغبها فهو أول من غيره ويمقد معه عقد ثان بالأجرة الثانية من حين قبولها إلى تمام مدة الإجارة ، ولا يلزمه إلا المسمى عن المدة الماضية » . وتنص المادة ٦٩٢ على أنه « إذا لم يقبل المستأجر الزيادة المتبعة المعارضة فى أثناء مدة الإجارة ، يفسخ العقد ويؤجر لغيره ، ما لم تكن العين المستأجرة مشغولة بزراعتها ، فإن كانت كذلك يترتب على أن يستحصل الزرع ، وتضاف عليه الزيادة من وقتها إلى حصاد الزرع وفسخ العقد » .

(١) استئناف مصر ٩ مارس سنة ١٩٣٧ الجمعية الرسمية ٣٨ رقم ١٥١ ص ٤٠٣ - مصر الكلية ٤ أبريل سنة ١٩٣٧ الجمعية الرسمية ٣٨ رقم ١٣٨ ص ٣٦٩ - عابدين ١٩ فبراير سنة ١٩٥٠ المحاماة ٣٠ رقم ٢٨٥ ص ٥٣٠ - استئناف مخطط ٨ يناير سنة ١٩١٨ م ٣٠ ص ١٣٢ - انظر عكس ذلك استئناف مخطط ٦ يونيو سنة ١٨٨٩ الجمعية الرسمية المخططة ١٤ ص ٢٨٢ - المطارين ٢ نوفمبر سنة ١٩٣٠ المحاماة ١٢ رقم ٤٤٨ ص ٦٠١ - المنشية ١٦ أبريل سنة ١٩٣١ المريدة القضائية ١١٥ ص ١٣ .

(٢) وقد جاء فى المذكرة الإيضاحية للشروع التمهيدى فى هذا الصدد : « ولم ينقل المشروع أحكام الشريعة الإسلامية فى حالة ما إذا قصص أجر المثل أو زاد قبل انتهاء الإيجار - م ٦٩٠ - ٦٩٢ مرشد الميراث - وأثر استقرار التعامل بحمل الأجرة المتفق عليها على التى تسرى إلى أن ينهى الإيجار » (مجلة الأعمال القضائية ٤ ص ٦٦٢) - انظر مصر الكلية مستعمل ١٩ فبراير سنة ١٩٥٢ المحاماة ١٢ رقم ٥٠٤ ص ١٥١١ .

٢ - ومع ذلك إذا كان الناظر هو الواقف أو المستحق الوحيد ، جاز له أن يؤجر الوقف مدة تزيد على ثلاث سنين بلا حاجة إلى إذن القاضي ، وهذا دون إخلال بحق الناظر الذي يخلفه في طلب إنقاص المدة إلى ثلاث سنين <sup>(١)</sup> . ويتبين من النص المتقدم المذكور أنه لا يجوز للناظر إيجار الوقف لمدة تزيد على ثلاث سنوات . ويستوى في ذلك أن تكون العين المؤجرة من المباني أو من الأراضي الزراعية . والشريعة الإسلامية تميز بين ما إذا كانت العين من المباني أو من الأراضي . ويقول المولى عليه فيها ألا تزيد مدة الإجارة على سنة في الدار والحانوت ، وعلى ثلاث سنين في الأراضي ، إلا إذا كانت المصلحة تقتضي الزيادة في إجارة الدار والحانوت أو التخص في إجارة الأرض <sup>(٢)</sup> . وقد كان المشروع التمهيدى للتقنين المدني يتضمن نصاً في هذا المعنى هو المادة ٨٤٧ من هذا المشروع ، وكانت

(١) تاريخ النص : ورد هذا النص في المادة ٨٤٨ من المشروع التمهيدى على الوجه الآتي : « ١ - وفي كل حال لا يجوز للناظر أن يؤجر الوقف مدة تزيد على ثلاث سنين ولو كان ذلك بمقدور مترافقة ، إلا إذا أذن له القاضي في ذلك . فإذا صدقت الإجارة لمدة أطول ، أنقصت المدة إلى ثلاث سنين . ٢ - ومع ذلك إذا كان الناظر هو المستحق الوحيد ، جاز له أن يؤجر الوقف مدة تزيد على ثلاث سنين بلا حاجة إلى إذن القاضي وهذا دون إخلال بحق الناظر الذي يخلفه في طلب إنقاص المدة إلى ثلاث سنين » . وفي لجنة المراجعة . أدخل تعديل لفظي على الفقرة الأولى ، وفي الفقرة الثانية عدلت عبارة « إذا كان الناظر هو المستحق الوحيد » على الوجه الآتي : « إذا كان الناظر هو الواقف أو المستحق الوحيد » . وأصبح النص بذلك مطابقاً لما استقر عليه في التقنين المدني الجديد ، وصار رقمه ٦٦١ في المشروع النهائي . ووافق عليه مجلس النواب تحت رقم ٦٦٠ ، ثم مجلس الشيوخ تحت رقم ٦٣٣ ( مجموعة الأعمال التشريعية ٤ ص ٦٥٨ - ص ٦٦٠ ) .

وأما مقابل لهذا النص في التقنين المدني القديم ، ولكن أسكاه في مجموعها كان ممولاً بها ( الإيجار المؤلف فقرة ٦٨ ) .

ويقابل النص في التقنينات المدققة البرية الأخرى :

التقنين المدني السوري م ٦٠٠ ( مطابق ) .

تقنين المدني الليبي م ٦٣٢ ( مطابق ) .

تقنين المدني العراقي : لم ترد فيه نصوص في هذا الموضوع .

تقنين الموجبات والعقود البتاني : لم ترد فيه نصوص في هذا الموضوع .

( ٢ ) وتنص المادة ٦٨٦ من مرشد الميراث على أنه « إذا أهل الواقف تعيين مدة الإجارة في الوقفية ، تؤجر الدار أو الحانوت سنة والأرض ثلاث سنين ، إلا إذا كانت المصلحة تقتضي الزيادة في إجارة الدار والحانوت أو التخص في إجارة الأرض » .



تجرى على الوجه الآتى : « إذا أهل الواقف تعيين مدة الإجارة في كتاب الوقف ، تؤجر الدار والحانوت وما إليها سنة ، والأرض ثلاث سنين ، إلا إذا كانت المصلحة تقتضى الزيادة في إجارة الدار والحانوت ، أو النقص في إجارة الأرض » . وقد حذف هنا النص في لجنة المراجعة اكتفاء بنص المادة ٦٣٣ مدني<sup>(١)</sup> . وما دام حذف النص كان للاكتفاء بنص المادة ٦٣٣ مدني ، وجب الرجوع إذن إلى هذه المادة . وقد رأينا أنها تقضى بأنه لا يجوز إيجار أعيان الوقف - دون تمييز بين ما إذا كانت العين من المبانى أو من الأراضي - لمدة تزيد على ثلاث سنوات<sup>(٢)</sup> . ومن ثم يجوز إيجار المبانى لمدة تزيد على سنة ،

( ١ ) مجموعة الأعمال التفسيرية ٤ ص ٦٥٤ في الخامس .

( ٢ ) وكان القضاء المخطئ ، في عهد التتبعين المدنى القديم ، لا يفرق بين الأرض والمبانى ، فيجوز الإيجار لمدة ثلاث سنوات في الجميع ، وقد قضت محكمة الاستئناف المخطئة بأنه يجوز لناظر الوقف أن يؤجر أعيان أو أطيان الوقف لمدة ثلاث سنوات بدون احتياج إلى استصدار إذن من القاضى ، سواء كان الشيء المؤجر عقاراً أو أطياناً زراعية ، وقد ورد في أسباب طلب الحكم ما يأتى : « إن زعم وزارة الأوقاف بأن الناظر لا يجوز له أن يؤجر للمهور والموقوفات لمدة تزيد على سنة بدون إذن القاضى يخالف القضاء الذى جرت عليه المحاكم المخطئة من قديم الزمان بالألا فرق بين المهور والأطيان الزراعية في ذلك . ومن يراجع كتاب موسيد كلال في الوقف جز ٢ ص ٩٠ يجد ما يأتى : يعتبر أبو ليث القنود قلى لا تزيد مدة إيجارها على ثلاث سنوات بحسب نافذة بدون التمييز بين دور السكن والأطيان الزراعية . وقدرى بلشا نفسه قلى يرتكن عليه المستأنف يظهر أنه يميل إلى تأييد هذا الرأى ، لأنه يقول بأن الناظر له أن يؤجر المهور والموقوفات لمدة تزيد على سنة إذا كان التأجير لهذه المدة فيه مصلحة لمصلحة الوقف . وقد تظهر مصلحة الوقف في التأجير لمدة تزيد على سنة في المقتضات أكثر من الأطيان الزراعية ، وفي حادثة هذه قد بينى المستأجر بماله الخاص ، ولكن لمصلحة الوقف ، مبانى مهمة أضافها إلى العقار المؤجر له وهو المعروف بقهوة ألف ليلة وليلة . . . ( استئناف مخطط لأول مايو سنة ١٩٢٣ بالجزيت ١٣ رقم ٢٢٥ ص ١٩٢ ) - انظر أيضاً في هذا المعنى استئناف مخطط ١٢ ديسمبر سنة ١٨٨٩ م ٢ ص ٦٧ - ٨ يناير سنة ١٩١٨ م ٣٠ ص ١٣٢ - ٧ فبراير سنة ١٩١٢ م ٢٤ ص ١٢٥ - ولكن القضاء الوطنى ، في عهد التتبعين المدنى القديم ، كان يميز بين الأراضي والزراعية والمنازل ، فلا يميز في المنازل الإيجار لمدة تزيد على سنة إلا بإذن القاضى . وقد قضت محكمة الاستئناف الوطنية بأنه ليس لناظر الوقف أن يؤجر منزلاً موقوفاً لمدة تزيد على سنة إلا بإذن القاضى ، ولو كانت هناك ضرورة قصوى بأن تحرق المنزل مثلاً ولم يكن تحت يد الناظر ريع الوقف يمكن تصديره وتجهد المستأجر يدفع المصروفات اللازمة لهجرة بشرط أن تعقد الإجارة لمدة طويلة حتى يتسنى له خصم المصروفات التى صرفها من قيمة الأجرة ، فإذا لم يكن هناك إذن من القاضى كانت الإجارة الصادرة في هذه الحالة باطلة ، وليس للمستأجر حبس العين لممن وقفه حقه ( استئناف وطنى ٢١ مايو سنة ١٩٢١ المجموعة الرسمية ٢٤ رقم ٧ ص ٩ ) .

كما يجوز إيجار الأرض لمدة تقل عن ثلاث سنوات ، وذلك فيما عدا الأراضي الزراعية فلا يجوز إيجارها لمدة تقل عن ثلاث سنوات وفقاً لأحكام قانون الإصلاح الزراعي ، وللمدة تزيد على ثلاث سنوات وفقاً لأحكام إيجار الوقف فيجب إذن أن تكون مدة إيجارها ثلاث سنوات دائماً .

وللمهم ألا تزيد مدة إيجار العين الموقوفة ، مبنى كانت أو أرضاً ، عن ثلاث سنوات<sup>(١)</sup> . ويستوى أن يكون ذلك بعقد واحد أو بعقود مترادفة . فلا يجوز إيجار الوقف لمدة أربع سنوات في عقد واحد . كما لا يجوز إيجاره في عقدتين مترادفتين يتخللهما وقت قصير ، ويكون العقد الأول مدته سنتان ، والعقد الثاني مدته سنتان أيضاً تبدأ بعد السنتين الأوليين . فهذه طريقة للتحويل على القانون ، تضادى بها الناظر أن يبرم عقداً واحداً مدته أربع سنوات<sup>(٢)</sup> . كذلك يعتبر تحايلاً على القانون أن يبرم الناظر عقداً لمدة ثلاث سنوات ، ويمدده قبل انقضاء مدته الأولى بوقت طويل لمدة ثلاث سنوات أخرى<sup>(٣)</sup> . ولكن إذا جدد الإيجار قبل انتهائه بجملة قصيرة تقلر حسب الظروف ، جاز ذلك ، ولو كانت المدة السابقة والمدة الجديدة تزيدان معاً على ثلاث سنوات ،

(١) بل إنه إذا اشترط الواقف في كتاب وقفه أن تكون مدة الإجارة أقل من ثلاث سنوات ، وجب على الناظر أن يتقيد بكتاب الوقف فلا يجوز لأكثر من المدة المذكورة فيه ، إذ أن شرط الواقف كتمس الشارع ( استئناف وطى ١٨ نوفمبر سنة ١٩٠٢ الحقوق ١٧ رقم ١٢٩ ص ٢٦٢ - ١٣ فبراير سنة ١٩٠٦ مزيز خافكي ققرة ٣٥٠ - استئناف مخطط ٧ فبراير سنة ١٩١٢ م ٢٤ ص ١٢٥ - سليمان مرقس ققرة ٣٢٣ ص ٦١٥ - محمد كامل مرسى ققرة ٣٣٥ ص ٤٣٠ هاشم ٣ - وقرب منصور مصطفى منصور ققرة ٢٦٦ ص ٦٦١ ) .

(٢) وقد قضى بأنه إذا أجر الناظر الوقف بعقود مترادفة كل عقد منها لمدة ثلاث سنوات ، فلا يصح منها إلا العقد الأول ، أما العقود الأخرى فباطلة لما فيها من الضرر بالوقف ( استئناف مصر ٢١ ديسمبر سنة ١٩٣١ الحامدة ١٢ رقم ٤٢٤ ص ٨٦٠ ) .

(٣) استئناف وطى ١٩ ديسمبر سنة ١٩٠١ الجمعية الرسمية ٤ ص ٦٩ - ١٩ ديسمبر سنة ١٩٠٣ الحقوق ١٨ ص ١٠٥ - ٢٥ يناير سنة ١٩١٠ الجمعية الرسمية ١١ ص ٢١٧ - ١٢ مارس سنة ١٩٢٤ الحامدة ٤ رقم ٥٧١ ص ٧٤٦ - استئناف مخطط ٣٠ مارس سنة ١٩٢٨ ص ١٠٢ ( حتى لو صدرت لإجارتان لشخصين مختلفين مجموعهما أكثر من ثلاث سنوات ) - ١٥ فبراير سنة ١٩٠٦ م ١٨ ص ١٢١ - ٨ نوفمبر سنة ١٩٠٦ م ٩ ص ٧ - ١٧ فبراير سنة ١٩١٠ م ٢٢ ص ١٥٢ ( ولو وجدت الإجراءات الأشخاص مخطئة ) - ٦ يناير سنة ١٩١٦ م ٢٨ ص ٩٥ - ٢٩ مايو سنة ١٩١٧ م ٢٩ ص ٤٥٨ .

إذا كان هذا التجديد يستدعيه حسن الإدارة<sup>(١)</sup> . وإذا جدد الإيجار قبل نهاية مدته ، لم يجوز إنقاص مجموع المدة إلى ثلاث سنوات إذا لم ترفع الدعوى بذلك إلا بعد البدء في تنفيذ الإيجار الجديد<sup>(٢)</sup> . وإذا أجرة الناظر العين الموقوفة لمدة سنة تمتد سنة بعد أخرى إذا لم ينبه أحد الطرفين على الآخر بالإخلاء قبل انقضاء السنة بشهرين مثلاً ، جاز ذلك ، حتى لو بقي المستأجر في العين مدة أكثر من ثلاث سنوات لأن تنبيهاً بالإخلاء لم يصدر من أى من الطرفين . كذلك إذا أجرة الناظر العين الموقوفة دون أن يعين مدة ، على أن تدفع الأجرة كل شهر أو كل سنة ، فاعتبرت المدة شهراً أو سنة بحسب مواعيد دفع الأجرة على أن ينتهي الإيجار إذا نبه أحد الطرفين على الآخر بالإخلاء في المواعيد القانونية ، فإن ذلك يجوز حتى لو بقي المستأجر في العين أكثر من ثلاث سنوات بسبب عدم صدور التنبيه بالإخلاء .

وتراعى في كل ما تقدم أحكام قانون إيجار الأماكن وقانون الإصلاح الزراعى من حيث امتداد الإيجار بحكم القانون بعد انقضاء مدته الأصلية .

**٧٩١ - حكم إيجار الوقف إذا زادت مدته على ثلاث سنوات :**  
فإذا أجرة الناظر الوقف لمدة تزيد على ثلاث سنوات ، سواء كان ذلك بطريق مكشوف أو بطريق مستتر تحايلاً على القانون ، لم يقع العقد باطلاً ، ولكن تنقص مدته إلى ثلاث سنوات<sup>(٣)</sup> . ولما كان الناظر بعمله هذا قد جاوز حدود سلطته ،

(١) استئناف مخطط ٣٠ أبريل سنة ١٩١٢ م ٢٥ ص ٢٥١ - وانظر أيضاً استئناف مصر ٢١ ديسمبر سنة ١٩٣١ الهامة ١٢ رقم ٤٢٤ ص ٨٦٠ - مصر الكلية الوطنية ٢٦ يناير سنة ١٩٣١ الهامة ١٢ رقم ٧٨ ص ١٣٢ - استئناف مخطط ٣٠ مارس سنة ١٨٩٨ م ١٠ ص ٢١٦ .

(٢) استئناف وطني ٤ يونيو سنة ١٩٠٧ الهجيرة الرسمية ١٩٠٨ رقم ٧٣ - ٢٨ مايو سنة ١٩١١ الهجيرة الرسمية ١٢ ص ٢٢٢ .

(٣) استئناف وطني ٢٤ أكتوبر سنة ١٨٩٣ الهاكم ٥ ص ٣٢٥ - ٢٠ ديسمبر سنة ١٨٩٤ القضاء ص ٩٩ - ١٨ نوفمبر سنة ١٩٠٢ الهجيرة الرسمية ٦ ص ٧ - الإسكندرية الوطنية ٢٢ أبريل سنة ١٩٠٧ الهجيرة الرسمية ٩ ص ٧٢ - استئناف مخطط ٧ فبراير سنة ١٩١٢ م ٢٤ ص ١٢٥ - ٨ يناير سنة ١٩١٨ م ٣٠ ص ٩٩ - ولا يستطيع المستأجر أن يبيح بضم طبعه ليعتمد سلطة ناظر الوقف في الإيجار ، وقد قضت محكمة الاستئناف الوطنية بأن ادعاء الأشخاص الذين تعاقدوا مع ناظر الوقف بأنهم لا يملكون ما اشتغل عليه كتاب الوقف من الشروط لا يمتنع به -

فلأنه يمكن طلب عزله أو ضم ناظر إليه . فلذا عزل أو انضم إليه ناظر آخر ، كان الذى يطلب إنقاص المدة هو الناظر الجديد الذى يخلفه أو الناظر المنضم إليه <sup>(١)</sup> بحسب الأحوال . ولا نرى ما يمنع ، إذا لم يعزل الناظر الذى صدر منه العقد ولم ينضم إليه ناظر آخر لثبوت حسن نية ، من أن يتولى هذا الناظر نفسه طلب إنقاص المدة بالرغم من صدور العقد منه <sup>(٢)</sup> . ذلك أنه لا يمثل نفسه بل يمثل الوقف ، سواء فى إبرام الإيجار أو فى طلب إنقاص المدة ، فيكون الوقف هو الذى يطلب إنقاص المدة وهذا من حقه دون شك <sup>(٣)</sup> .

ولا يجوز للمستحقين طلب إنقاص المدة ، لأنهم ليسوا طرفاً فى عقد الإيجار . وإنما يجوز لهم أن يطلبوا من المحكمة عزل الناظر الذى تجاوز حدود سلطته متعمداً ، وتعيين ناظر آخر مكانه . والناظر الجديد هو الذى يطلب إنقاص المدة كما سبق القول . وقد قضت محكمة الاستئناف المختاطة ، فى عهد التقنين المبنى القديم ، بأن ناظر الوقف هو الممثل الشرعى الوحيد للوقف بالنسبة إلى الغير فيها يتعلق بأعمال الإدارة ، فلا يجوز للمستحقين أن يطلبوا لإبطال الإجازات الصادرة منه ، وليس لهم إلا دعوى مباشرة ضد الناظر للمطالبة باستحقاقهم . أما فى حالة سوء تصرف الناظر ، فلهم أن يطلبوا عزله وتعيين آخر مكانه من الجهة المختصة <sup>(٤)</sup> .

---

= والواجب أن يطلبوا من الناظر الإطلاع عليه وعلى تقرير النظر ( استئناف وطنى ١٩ ديسمبر سنة ١٩٠١ المجموعة الرسمية ٤ رقم ٦٩ ص ٢٩ ) . وبمحكم المستأجر حل الناظر بالتصريح إذا كان هذا الأخير سوء النية ( استئناف وطنى ٣٠ ديسمبر سنة ١٨٩٤ اقتضاء ٢ ص ٩٩ - بنى سوييف الاستئنافية ٢٥ يولية سنة ١٨٩٣ الحقوق ٩ ص ١٥ ) .

( ١ ) وقد قضت محكمة الاستئناف المختاطة بأنه يجوز أن يرفع مدير الأوقاف المنضم فى النظر إلى ناظر للوقف دعوى بطلان الإيجار الصادر من هذا الأخير ( استئناف مخطط ١٧ فبراير سنة ١٩٠١ م ٢٢ ص ١٢٥ ) .

( ٢ ) عكس ذلك استئناف وطنى ١٢ مارس سنة ١٩٢٤ المصلحة ٤ رقم ٤٩٢ ص ٦٤٧ - سليمان مرقس فقرة ٣٢٣ ص ٦١٧ .

( ٣ ) وعلى ذلك فالظاهر أن ناظر الوقف الذى أجر لمدة أطول من ثلاث سنوات له أن يوجب لمستأجر آخر بعد انقضاء الثلاث السنوات الأولى ، ويجوز للمستأجر الثاني ، بعد إدخال الناظر فى الدعوى ، أن يتمسك ضد المستأجر الأول بإتقاص مفعله إلى ثلاث سنوات ( استئناف وطنى ٢٠ ديسمبر سنة ١٨٩٤ الحقوق ١٠ ص ٧ - وناظر الإيجار للولف فقرة ٦٨ ص ٩٥ ملحق ٢ ) .

( ٤ ) استئناف مخطط ١١ مارس سنة ١٩١٤ م ٢٩ ص ٢٦٥ - وقد قضت محكمة الاستئناف =

## ٧٩٢ - استثناءه يجوز فيها إيجار الوقف لمدة تزيد على ثلاث سنوات :

وهناك استثناءان نصت عليهما المادة ٦٣٣ مدني سالفه الذكر يجوز فيها إيجار الوقف لمدة تزيد على ثلاث سنوات :

(الاستثناء الأول) نصت عليه الفقرة الأولى من المادة ٦٣٣ مدني ، إذ تقول كما رأينا : « لا يجوز للناظر بغیر إذن القاضي أن يوجر الوقف مدة تزيد على ثلاث سنين . . . فيجوز إذن للناظر أن يوجر الوقف لمدة تزيد على ثلاث سنوات إذا أذن القاضي له في ذلك . ويأذن القاضي إذا وجد مسوغ للإذن . ويقع ذلك غالباً إذا كانت العين الموقوفة مغربة ؛ ولا يحيد الناظر من يصلحها ويعمرها إلا بشرط استئجارها لمدة طويلة<sup>(١)</sup> . وتقول المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدى في هذا الصدد : « ومع ذلك يجوز الإيجار لمدة أطول من ثلاث سنوات في حالتين : (أ) إذا أذن القاضي : ويأذن للضرورة كما لو كان الوقف محتاجاً للمارة . . . (ب) (والاستثناء الثاني) نصت عليه الفقرة الثانية من المادة ٦٣٣ مدني ، إذ تقول كما رأينا : « ومع ذلك إذا كان الناظر هو الواقف أو المستحق الوحيد ، جاز له

---

الوطنية بأنه ليس للناظر أن يوجر أعيان الوقف لأكثر من ثلاث سنوات ، وعلم الناظر الذي عين بعد وفاة الناظر الأول بذلك العقود لا يفيد قبوله بها ( استئناف وطى ٩ ديسمبر سنة ١٩١٤ لقرائح ٢ ص ١١٨ ) .

(١) استئناف وطى ١٨ مايو سنة ١٩١١ المجموعة الرسمية ١٣ ص ٢٢٠ - ٢١ مايو سنة ١٩٢١ الملامة ٢ رقم ٢٦ ص ٦٨ - ١٣ مارس سنة ١٩٢٤ الملامة ٤ رقم ٤٩٢ ص ٦٤٧ - ١٦ فبراير سنة ١٩٣٤ المجموعة الرسمية ٣٤ رقم ٤٤ ص ٨٣ - استئناف مخطط ٢١ فبراير سنة ١٨٧٨ المجموعة الرسمية المخططة ٣ ص ١٢٨ - ٢٠ فبراير سنة ١٨٧٩ المجموعة الرسمية المخططة ٤ ص ١٤٩ - ١٢ يناير سنة ١٩٠٥ م ١٧ ص ٧٦ - ٢٢ فبراير سنة ١٩١٢ م ٢٤ ص ١٦٤ - ٢٨ يناير سنة ١٩١٦ م ٢٨ ص ٩٥ .

وقد نصت المادة ٦٧٧ من مرشد الحيران على أنه « لا يجوز لنظر اضطراب إجارة دار الوقف أو أرضه إجارة طويلة ولو بقعود مترددة . فإن اضطراب إلى ذلك لحاجة عمارة الوقف بأن تخرب ولم يكن له ديع يصمر به ، جاز لهذه الضرورة إجارتها بإذن القاضي مدة طويلة بقدر ما تصمر به » - وإذا أذن القاضي في الإيجار لمدة طويلة لوجود مسوغ لذلك ، كان هذا الإذن منصرفاً إلى مدة واحدة فقط ، فلا يجوز الإيجار لمدة طويلة مرة أخرى إلا بإذن جفيعه ( استئناف وطى ١٣ مارس سنة ١٩٢٤ الملامة ٤ رقم ٤٩٢ ص ٦٤٧ - استئناف مخطط ٢٦ يناير سنة ١٩٢٦ م ٢٨ ص ٢٠٠ ) .

(٢) مجموعة الأعمال التصديرية ٤ ص ٦٦٣ .

أن يؤثر الوقف مدة تزيد على ثلاث سنين بلا - اجة إلى إذن القاضي ، وهذا دون إخلال بحق الناظر الذي يخلفه في طلب إقصاص المدة إلى ثلاث سنين .

فإذا كان ناظر الوقف هو المستحق الوحيد ، جاز له أن يؤثر أعيان الوقف لمدة تزيد على ثلاث سنوات بلا حاجة إلى إذن القاضي <sup>(١)</sup> . وذلك لنفس الاعتبار التي قلعتها في جواز إيجار الناظر للوقف بغبن فاحش إذا كان هو المستحق الوحيد ، فالضرر من زيادة المدة على ثلاث سنوات لا ينال أحداً غيره ، وقد قبله فيصبح ذلك <sup>(٢)</sup> . ولكن إذا تعدى الضرر إلى غيره ، بأن مات قبل أن ينتهى الإيجار ، كان للناظر الذي يليه أن يطلب إقصاص المدة إلى ثلاث سنوات مراعاة لحق المستحقين التاليين <sup>(٣)</sup> . فإذا أجرة ناظر الوقف الذي هو المستحق الوحيد الوقف لمدة خمس سنوات مثلاً ، ومات بعد سنتين ، لم يسر الإيجار في حق الناظر الذي يخلفه إلا لمدة سنة واحدة لاستكمال الثلاث السنوات ، ويكون لهذا الناظر الحق في إقصاص المدة من خمس سنوات إلى ثلاث . وإذا مات الناظر المؤجر بعد ثلاث سنوات أو أربع من بدء الإيجار ، لم تسريقية المدة في حق الناظر الخلف وجاز لهذا أن يطلب الإخلاء فوراً لأن المستأجر قد استوفى مدة الثلاث السنوات التي تسرى في حق هذا الناظر <sup>(٤)</sup> .

---

(١) استئناف وطى ١٥ مارس سنة ١٩٠٦ المبيعة الرسمية ٧ ص ١٥٥ - ١٢ مارس سنة ١٩٢٤ المحاماة ٤ رقم ٥٧١ ص ٧٤٦ - نقشن ١٩ أبريل سنة ١٩٢٦ المحاماة ٧ رقم ٢٥٧ ص ٣٨٠ - استئناف مخطط ١٢ مارس سنة ١٨٩٨ م ١٠ ص ٢٢٣ - ٧ أبريل سنة ١٨٩٨ م ١٠ ص ٢٣٥ - ٧ يونيو سنة ١٩٠٠ م ١٢ ص ٣١٦ - ٢٥ مايو سنة ١٩٠٤ م ١٦ ص ٢٦٦ - أول مايو سنة ١٩٢٣ الجزائر ١٣ رقم ٣٢٥ ص ١٩٢ - ٢٠ مايو سنة ١٩٣٠ م ٤٢ ص ٥٠٥ - عكس ذلك استئناف مخطط ١١ ديسمبر سنة ١٨٨٩ م ٢ ص ٦٧ .

(٢) انظر آتفاً قرة ٧٨٨ .

(٣) استئناف مخطط ٢٥ مايو سنة ١٩٠٤ م ١٦ ص ٢٦٦ - أول مايو سنة ١٩٢٣ الجزائر ١٣ رقم ٣٢٥ ص ١٩٢ - نقشن ١٩ أبريل سنة ١٩٢٦ المحاماة ٧ رقم ٢٥٧ ص ٣٨٠ .

(٤) وقد قضى في عهد القنصلين اللذين تقدم بأنهم يجوز لناظر الوقف أن يؤثر الوقف لمدة تزيد على ثلاث سنوات ولو لم يكن هو المستحق الوحيد إذا وافقه على ذلك جميع مستحق الوقف الموجودين (استئناف وطى ٣ يناير سنة ١٩٠٥ الاستقلال ٤ ص ١٧٢) . ومع ذلك فقد قضت محكمة الاستئناف المحقة بأنه لا يجوز التوسع في القناعة التي تقضى بأن لناظر الوقف أن يؤثر لمدة أكثر من ثلاث سنوات إذا كان هو المستحق الوحيد أولاً صادق على الإجماع -

وإذا كان ناظر الوقف هو الواقف نفسه ، سواء كان هو المستحق الوحيد أو لم يكن ، فإنه يجوز له أن يؤجر الوقف لمدة تزيد على ثلاث سنوات بلا حاجة إلى إذن القاضي . والأصل في ذلك أنه يجوز ، في الشريعة الإسلامية ، أن يؤجر الواقف أعيان وقفه أكثر من ثلاث سنوات <sup>(١)</sup> ، بل له أن يعين مدة إجارة وقفه في كتاب الوقف . فإن عينها لم يكن للناظر مخالفتها ، إلا إذا رخص الواقف في ذلك لمنفعة الوقف كأن يشترط عدم إيجار أعيان وقفه لمدة تزيد على سنة إلا إذا كانت مصلحة الوقف في مدة أطول من ذلك ، ففي هذه الحالة يجوز للناظر الإيجار لمدة أطول دون رجوع إلى القاضي . أما إذا لم يرخص الواقف في الاستثناء ، فلا يجوز للناظر الإيجار لمدة أطول من سنة ، حتى لو تحققّت مصلحة الوقف في ذلك ، ويجب عليه الرجوع إلى القاضي ، وهو الذي يؤجرها للمدة التي يرى فيها مصلحة الوقف . وقد كان المشروع التمهيدي للتقنين المدني يتضمن نصاً في هذا المعنى ، فكانت المادة ٨٤٦ من هذا المشروع تنص على أنه ١ - يراعى شرط الواقف في إجارة وقفه ، فإن عين الواقف مدة الإجارة اتبع شرطه وليس للمتولى مخالفتها . ٢ - إذا كان لا يرغب في استئجار الوقف المدة التي عينها الواقف ، أو كانت الإجارة أكثر من تلك المدة أنفع للوقف ، جاز للناظر ، بعد

---

= مستحق الوقف ، لأن الوقف شرع لحماية أولاد الواقف من ضعفهم ومن احتياجاتهم ، والشراح من أيضاً بحماية الوقف نفسه من عدوان المستحقين عليه ، فالهدف الذي تجل في دلائل التهاز المتأخر فرصة ضعف الناظر والمستحقين لاستصدار إجارة منهم لمدة طويلة باطل لا يمكن القضاء أن يقرم استئناف مخطط ٢٦ يناير سنة ١٩٢٦ الحملة ٦ ص ٧٢٨ ) .

(١) وهذا بخلاف الأجرة ، إذ لا يجوز الواقف ، إذا لم يكن هو المستحق الوحيد ، أن يؤجر عين وقفه فاحش . والظاهر أن الفرق بين الحالتين هو أن الإيجار بعين فاحش يحق للفرع ، أما الإيجار لمدة طويلة ، فالفرع فيه محتمل غير محقق . وقد جاء في إحدى الفتاوى الشرعية : « المنصوص عليه شرعاً أنه يجوز لواقف أن يؤجر أعيان وقفه أكثر من ثلاث سنين ، كما يؤخذ ذلك ما ذكره العلامة ابن عابدين في رد المحتار حل الرد المختار بصحيفة ٦١٤ و ٦١٥ من الجزء الثالث طبعة أميرية لسنة ١٢٨٦ وقصه : تنبيه : محل ماذكر من التقييد ما إذا كان المؤجر غير الواقف ، لما في لفتة أجر الواقف عشر سنين ثم مات بعد خمس وانتقل إلى مصرف آخر ، انقضت الإجارة ويرجع بما بين في شركة الميت » (فتاوى شرعية في ٧ فبراير سنة ١٩٢٥ الحملة ٥ ص ١٦٨) . وجاء في فتوى أخرى : « الواقف أن يؤجر أعيان وقفه سنين كثيرة حتى كان التأجير بأجر المثل مراعى فيه مصلحة الواقف ، كما يؤخذ من لسان المحاكم قولا من النج ومن رد المحتار قولا من لفتة والله أعلم » (فتاوى شرعية في أول يونيو سنة ١٩٢١ الحملة ٤ دقم ٥١ ص ٥٨) - وانظر الإيجار المؤجل لقرة ٥٨ ص ٩١ ملحق ٢ .

استئذان القاضي ، أن يؤجر الوقف لمدة أطول ، إذا لم يكن مأذوناً في ذلك منه قبل بكتاب الوقف . وقد حذف هذا النص في لجنة المراجعة اكتفاء بنص المادة ٦٣٣ ملغى<sup>(١)</sup> . فوجب إذن الرجوع إلى هذه المادة لمعرفة مقدار المدة التي يستطيع الناظر أن يصل إليها في إيجار الوقف إذا كان الناظر هو الواقف نفسه . وقد رأينا أن الفقرة الثانية من هذه المادة تقتضي بأنه إذا كان الناظر هو الواقف ، جاز له أن يؤجر الوقف مدة تزيد على ثلاث سنين بلا حاجة إلى إذن القاضي . فإذا أجرة الوقف لمدة ست سنين مثلاً ، سرت هذه المدة ما دام الواقف حياً . فإذا مات بعد خمس سنين مثلاً ، كان للناظر الذي يخلفه أن يتقضى الإجارة في السنة السادسة<sup>(٢)</sup> . أما إذا مات بعد سنتين ، بقي المستأجر في العين سنة أخرى حتى يستكمل الثلاث السنوات التي تنقص إليها المدة فتصبح ثلاثاً بدلاً من ست .

٧٩٣ - العبرة في هذه القيود بأنه تكرر العين وفقاً عند إبرام الإيجار : والعبرة في القيود التي قدمناها متعلقة بمدة الإيجار ، وكذلك في القيود التي سبق ذكرها فيما يتعلق بالأجرة ، بأن تكون العين المؤجرة وفقاً عند إبرام الإيجار ، أي بأن يكون الإيجار واقعاً منذ البداية على عين موقوفة . أما إذا كان واقعاً على ملك ثم وقف هذا الملك أثناء الإيجار ، فلا تطبق هذه الأحكام . فإذا أجرة المالك ملكه لمدة تسع سنوات بأجرة فيها غبن فاحش وكان هذا الإيجار صحيحاً عند إبرامه ، فإنه يسرى لمدته وبأجرته ، حتى لو وقف المالك العين أثناء الإيجار . ولا يجوز في هذه الحالة لناظر الوقف ، سواء كان هو الواقف نفسه أو غيره ، أن يطلب إنقاص

#### (١) مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٦٥٢ .

وقد جاء في المادة ٦٨٣ من مرشد الحيزان : « يراعى شرط الواقف في إجارة وقفه ، فإن عين الواقف مدة الإجارة أتبع شرطه ، وليس المتولى مخالفته » - وجاء في المادة ٦٨٤ : « إذا كان لا يرغب في استئجار الوقف المدة التي فيها الواقف ، وكانت إيجارها أكثر من تلك المدة أنفع الوقف وأعله ، يرض المتولى الأمر إلى القاضي ليؤجرها للمدة التي يراها أصح للوقف » . وجاء في المادة ٦٨٥ : « إذا عين الواقف المدة ، واشترط ألا يؤجر أكثر منها إلا إذا كان أنفع الوقف وأعله ، فلقم أن يؤجرها للمدة التي يراها خيراً للوقف وأعله بدون إذن القاضي » .

(٢) جاء في ابن عابدين : « محل ما ذكر من التقيد ما إذا كان للمؤجر غير الواقف ، لما في الفقرة أجرة الواقف خمس سنين ثم مات بعد خمس وانتقل إلى مصرف آخر ، انتقضت الإجارة ويرجع بما بقى في تركة الميت (ابن عابدين ٣ ص ٦١٤ - ص ٦١٥) .



مدة الإيجار إلى ثلاث سنوات، أو تكملة الأجرة إلى أجر المثل . وقد قضت محكمة الاستئناف المختصة في هذا المعنى بأنه إذا أجر المالك ملكه بقصد إيجار ثابت التاريخ، ثم وقف هذا الملك، فلا يجوز لناظر الوقف بعد انعقاد الوقف أن يطلب تنقيص مدة الإيجار، ولا أن يطلب رفع سعر الإيجار، بناء على أن أحيان الوقف لا يجوز إيجارها لمدة طويلة كما لا يجوز إيجارها بغبن على جهة الوقف، لأن العبرة بتاريخ انعقاد الإجارة، والإجارة انعقدت في وقت كان للمالك أن يتصرف في ملكه كيف يشاء<sup>(١)</sup>.

وعلى العكس من ذلك، إذا أجر ناظر الوقف العين الموقوفة لمدة تسع سنوات بأجرة فيها غبن فاحش، وحل الوقف بعد سنة طبقاً لأحكام المرسوم بقانون رقم ١٨٠ لسنة ١٩٥٢، فأصبحت العين المؤجرة ملكاً، فإن المستحق الذي أصبح مالكا للعين، ولو كان هو نفسه ناظر الوقف الذي أجر العين عندما كانت وقفاً، يستطيع أن يطلب إنقاص المدة إلى ثلاث سنوات فلا يبقى لانقضاء مدة الإيجار غير منتهية، كما يستطيع أن يطلب تكملة الأجرة إلى أجر المثل منذ بداية الإيجار إلى انقضاء الثلاث السنوات، وذلك كله بالرغم من أن العين قد أصبحت ملكاً. إذ العبرة، كما قدمنا، في كون العين ملكاً أو وقفاً، بوقت إبرام الإيجار.

## الفرع الثاني

### عقود الحكر والإجارتين وخلو الانتفاع

٧٩٤ - الإيجارات طويلة المدة : إلى جانب الإيجار الموقت الذي كان محل البحث إلى هنا وهو إيجار محدود المدة في بداية أمره على الأقل، توجد إيجارات طويلة المدة يعرفها كثير من الشرائع، وكان بعضها عند نشأته التاريخية إيجاراً دائماً. والإيجار الدائم أو طويل المدة يسد حاجة اقتصادية وحاجة اجتماعية. أما الحاجة الاقتصادية فهي تعمير الأراضي والمباني الخربة التي لا يستطيع الملاك تصليحها، فيؤجرونها إلى من يستطيع ذلك، ويميل المستأجر في الغالب إلى أن يكون الإيجار دائماً أو لمدة طويلة حتى يطمئن إلى أن الأموال

(١) استئناف مخطط ١٢ يناير سنة ١٩٢٦ الخاصة ٦ من ١٩٠٢.

التي سينفقها في التصليح والتعمير ستثمر ولو بعد زمن طويل ثمرة يساهم في جنبها . والحاجة الاجتماعية هي رغبة طبقة الملاك أن يبقوا ملاكاً ، مع جعل حق الملكية يتجزأ بينهم وبين من هم أكثر صلاحية منهم لاستغلالها<sup>(١)</sup> .

وقد عرفت مصر والبلاد العربية الأخرى ، ولا تزال تعرف حتى اليوم ، ضرورياً من هذه الإجراءات الدائمة أو طويلة المدة . كما عرفت ذلك ولا تزال تعرفه البلاد الغربية . ونستعرض في عجلة سريعة بعضاً مما تعرفه البلاد العربية وما تعرفه فرنسا باعتبارها البلد الغربي الذي يتصل بمصر اتصالاً قانونياً وثيقاً . ثم نخرج بعد ذلك لبحث هذه الإجراءات في مصر .

يعرف التقنين المدني السوري حق السطحية (م ٩٩٤ - ٩٩٧ مدني سوري) وحق الإيجارتين (م ١٠٠٤ - ١٠١٦ مدني سوري) وحق المقاطعة أو الإجارة الطويلة (م ١٠١٧ - ١٢٢٧ مدني سوري) . فحق السطحية هو حق المالك في أبنية أو منشآت أو أغراس قائمة على أرض هي لشخص آخر ، ويسقط هذا الحق يهدم الأبنية أو المنشآت أو تزرع الأغراس القائمة على الأرض . وقد نصت المادة ٩٩٧ من التقنين المدني السوري على أن « يظل ممنوعاً إنشاء حق سطحية جديد . وعقد الإيجارتين » عقد يكتسب بموجبه شخص ما ، بصورة دائمة ، حق استعمال عقار موقوف واستغلاله ، مقابل تأدية ثمنه . ويقوم هذا الثمن بمبلغ معين من المال يعتبر كبديل لإيجار معجل معادل لقيمة الحق المتفرغ عنه ، ويضاف إلى ذلك المبلغ مرتب دائم بمعدل ٣ بالألف من قيمة العقار حسباً لتحديد القيمة المذكورة بالتخمين المتخذ أساساً لجباية الضريبة العقارية . ولصاحب الإيجارتين الحق في استعمال العقار واستغلاله كمالك حقيقي ، وله أن يشتري في أي وقت ملكية العقار المجردة مقابل بدل معادل لقيمة ثلاثين قسطاً سنوياً . والإجارة الطويلة « عقد يكتسب به صاحبه ، مقابل بدل معين ، حق إحداث ما شاء من الأبنية وغرس ما شاء من الأغراس في عقار موقوف » . ولا يكون عقد الإجارة الطويلة إلا بالمقاطعة ، أي ببذل سنوى مقطوع ، ويكون هذا البذل مبلغاً معيناً من المال معادلاً لقيمة الحق المتفرغ عنه مضافاً إلى ذلك المبلغ مرتب دائم بمعدل  $2\frac{1}{2}$  بالألف من قيمة العقار كما هي محددة في التخمين المتخذ

(١) الإيجار بطول فترة ١٥٠ ص ١٩٨ حاش ٢ .

أساساً بلجاية الضريبة العقارية . وصاحب حق المقاطعة مالك لكل الأبنية المشيدة ولكل الأغراس المزروعة في العقار الموقوف ، ويجوز له أيضاً أن يشتري الملكية المبردة للأرض ذاتها في أي وقت مقابل بدل معادل لقيمة ثلاثين قسماً سنوياً . وإذا لم يبق في الأرض أي أثر للأبنية أو للأغراس ، سقط عن صاحب المقاطعة حقه إذا لم يحدد هذه الأبنية أو الأغراس بعد إنذار موجه إليه من متولى الوقف . ويعرف التقنين المدني العراقي حق المساطحة ( م ١٢٦٦ - ١٢٧٠ مدني عراقي ) ، وهو حق عيني يحول صاحبه أن يقيم بناء أو منشآت أخرى غير الغراس على أرض الغير بمقتضى اتفاق بينه وبين صاحب الأرض ، ويحدد هنا الاتفاق حقوق المساطح والزاماته . ولا يجوز أن تزيد مدة حق المساطحة على خمسين سنة ، ويملك المساطح ملكاً خالصاً ما أحدث على الأرض من بناء أو منشآت أخرى ، وله أن يتصرف فيه مقترناً بحق المساطحة ، وتنقل ملكية البناء والمنشآت الأخرى عند انتهاء حق المساطحة إلى صاحب الأرض ، على أن يدفع للمساطح قيمتها مستحقة للهدم ، ما لم يوجد شرط يقضي بغير ذلك . وتعرف القوانين الفرنسية ضروباً مختلفة من الإجازات طويلة المدة ، وهي مبنية على العرف والعادات الفرنسية ، وتختلف باختلاف الأقاليم <sup>(١)</sup> . وأهم هذه الإجازات وأكثرها انتشاراً هو عقد الأمتياز <sup>(٢)</sup> ، وهو شبه بالحكر <sup>(٣)</sup> ، ويقال إن الحكر مأخوذ عنه <sup>(٤)</sup> . وعقد الأمتياز منشأه القانون الروماني .

(١) ونذكر من هذه الضروب ما يأتي :

Bail à covenant ou à domaine congénable — Bail à complant — contrat de champart — Bail à rente, à colonage ou à locataire perpétuelle.

انظر في ذلك بودرى وقال ١ ققرة ١٤٦٤ - ققرة ١٥٢٧ - بلانويول وريبير ١٠ ققرة ٦٩٢ - ققرة ٧١٥ .

(٢) انظر في الأمتياز (emphytéose) في القانون الفرنسي بودرى وقال ١ ققرة ١٤٤٢ - ققرة ١٤٦٣ - بلانويول وريبير ١٠ ققرة ٦٨٤ - ققرة ٦٩٢ و٣ ققرة ١٠٠٠ - ققرة ١٠٠١ .

(٣) مصر الكلية الوطنية استثنى ٣٠ يونيو سنة ١٩٣٠ المصنوعة الرسمية ٢٢ رقم ٩٧ ص ٢١٥ .

(٤) يرى الأستاذ جرانولان (المقود ققرة ٤٥٩) أن أحكام الحكر في الشريعة الإسلامية مأخوذة من أحكام عقد الأمتياز التي كانت مروفة في القانون الروماني ، ويؤيد لرائي أن صاحب كتاب مطلق الدراري لما تكلم في الحكر (ص ١٥٢) قال : في الأمتياز الحكر (الإيجار المولف ققرة ١٥٢ ص ٢٠١ ملش ٢) .

وانتقل إلى القانون الفرنسي القديم ، وكان من الجائز في هذا القانون أن يكون دائماً ، حتى صدر قانون ١٨ ديسمبر سنة ١٧٩٠ في عهد الثورة الفرنسية قضي بأن تكون أقصى مدته تسع وتسعين سنة أو ثلاثة أجيال . ولم يتعرض تقنين نابليون لذكره . ولكن صدر قانون ٢٥ يونيو سنة ١٩٠٢ ( م ٩٣٧ - ٩٥٠ من التقنين الزراعي ) ينظم هذا العقد ، ويختلف عن عقد الإيجار العادي في أن مدته طويلة لا تقل عن ثمان عشرة سنة ولكن لا تزيد على تسع وتسعين ، وفي أن المستأجر (emphytéote) يلتزم عادة بتصليح العقار أو الأرض يجعلها قابلة للزراعة ، وفي أن الأجرة (canon) نظراً لوجود هذا الالتزام مضافاً إليها تكون زهيدة ، وفي أن حق المستأجر حتى عيني ويستطيع أن يبرهنه وأن يبيعه وأن يترتب له أوعليه حق ارتفاق . وعند نهاية الأفتيز يرد المستأجر العقار خالياً من كل تصرف ، ولا يدفع المؤجر شيئاً مقابل ما استحدثه المستأجر من الإصلاحات . ويموز فسخ العقد إذا لم يتم أحد المتعاقدين بالتزاماته ، ولكن إذا تأخر المستأجر عن دفع الأجرة فلا يجوز فسخ العقد إلا إذا كانت الأجرة المتأخرة أجرة سنتين على الأقل . وأهم ما يفرق فيه الأفتيز عن الحكر هو أن الأجرة في الأفتيز ثابتة ، أما في الحكر فهي أجرة المثل فتختلف زيادة أو نقصاً ومن ثم يجوز تصقيع الحكر إذا زادت أجرة المثل كما سئى .

#### ٧٩٥ - من أوجهات طويلة المدة في مصر وفي البلاد الإسلامية

الأخرى : ويبدو أن مصر والبلاد الإسلامية الأخرى قد عرفت الإجازات الدائمة الطويلة المدة بسبب قيام نظام الوقف فيها . فالأعيان الموقوفة ، وهي خارجة عن التداول ، تنتهى عادة إلى أن تكون أراضي بوراً أو مباني مخربة ، دون أن يستطيع الوقف أن يصلحها . ولما كانت القيود على إيجار الوقف كثيرة كما رأينا ، ولا يمكن إيجار الوقف لمدة تزيد على ثلاث سنوات إلا بإذن القاضي ، وقيل أن يوجد مستأجر يقبل هذه القيود ويغامر بالكثير من النفقات لإصلاح العين ثم يخرج منها دون طائل . ولما كان يندر أن يكون للوقف مال يصلح به أعيانه المخربة ، ولا يستطيع أن يبيعها إلا عن طريق الاستبدال ، ولا يجد مشترية إلا بأقل الأثمان ، وتقطع بذلك صلة الوقف بالعين نهائياً . ومن أجل ذلك

نشأت فكرة إيجار العين الموقوفة الخيرية لإيجاراً دائماً أو لمدة طويلة، فيأخذ الوقف أجره زهيدة - حتى لا تنتقطع صلته بالعين - من شخص يقوم على إصلاح العين ثم استغلالها بعد ذلك فيسترد ما دفع من تقفات كبيرة على المدى الطويل . وقد قامت على هذه الفكرة الأساسية عقود مختلفة ، منها الخلو<sup>(١)</sup> والمرصد<sup>(٢)</sup>

(١) م ٧٠٨ مرشد الحيران : « الخلو المتعارف في الحوائث هو أن يحمل الوقف أو المتول أو المالك على الحائث قدرأ معيناً من الدرهم ، ثم يؤخذ من الساكن ويصله به تمسكاً شرعياً ، فلا يملك صاحب الحائث بعد ذلك إخراج الساكن الذي ثبت له الخلو ولا إجارة الحائث لغيره ما لم يدفع له المبلغ المرقوم » .

(٢) م ٧٠٩ مرشد الحيران : « المرصد هو دين ستر على جهة الوقف المستأجر الذي عمر من ماله عمارة ضرورية في مستهل من مستلثات الوقف يؤذن ناظره ، عند علم مال حاصل في الوقف وعدم من يستأجره بأجرة مبدئية يمكن تغييره منها » - م ٧١٠ مرشد الحيران : ولا يجوز لصاحب المرصد أن يبيع ولا يبيع البناء الذي يناء الوقف ، وإنما له مطالبة المتول بالدين الذي له إن لم يرد استقطاعه من أصل أجر المثل » . م ٧١١ مرشد الحيوان : « يجوز لصاحب المرصد ولورثته حبس العين للأجرة إلى حين استيفاء المرصد . فإذا مات المتول الذي أذن بالعمارة ، فلصاحب المرصد وورثته الرجوع على تركه المتول بما يكون مستحقاً لم من المرصد ، وتطالب ورقة المتول الترتي من خلفه في نظارة الوقف لأجل أداء المرصد من غلة الوقف » . - وقد صغر في هذا الموضوع أحكام كثيرة من بحكمة الاستئناف المخططة ، فذكر منها ما يأتي : إذا احتاجت عقارات الوقف لتغيير الضروري ولا مال في الوقف جاز لناظر أن يأذن المستأجر في تغييرها والصرف عليها من ماله وما صرفه يكون مرصداً له على الوقف بخوله حق حبس العين الموقوفة تحت يده والانفراج بها إلى أن يستوفى دينه من غلة الوقف وذلك حين اقتطاعه من أصل الأجرة . لهذا يجوز لناظر الوقف أن يؤجر عقار الوقف لمدة مستطيلة لحين وفاة دين المستأجر ، ولا يجوز لداثنين الآخرين أن يجبروا تحت يد هذا المستأجر على إيجار ذلك العقار ( استئناف مخطط ٦ أبريل سنة ١٨٩٨ م - ١٠ ص ٢٣٠ ) - الإيجار الموقوف من ناظر الوقف ، والذي يقر فيه المستأجر بمبلغ صرف على إعادة بناء الوقف في مقابل أن يسكن المستأجر في العين الموقوفة في نظير أجرة يستأجرها من أصل الدين ويدفع بعضها بلغة الوقف ، هو عقد إيجار صحيح يجب احترامه ، ومثل هذا العقد يعرف في الشريعة الإسلامية بالمرصد . ويجوز لناظر الوقف أن يتخلص من الالتزام الناشئ عن عقد المرصد بأن يدفع الدين من غلة العقارات الأخرى الموقوفة ( استئناف مخطط ٢٦ يناير سنة ١٩١١ م ٢٣ ص ١٤٢ ) - في العقد المعروف في الشريعة الإسلامية بالمرصد المستأجر الذي صرف على الوقف يؤذن الناظر مصروفات ضرورية وناظرة أن يطالب الناظر يدفع الدين الذي له من غلة الوقف ، هذا إذا لم يجتر أن يستأجر هو الدين من الأجرة المستحقة عليه ( استئناف مخطط ٧ فبراير سنة ١٩١٢ م ٢٤ ص ١٢٧ ) - من استأجر من الوقف عقاراً عليه أبنية قديمة ، واشترط لنفسه الحق في إقامة أبنية جديدة تضم مصروفاتها جزئياً من الأجرة المستحقة بشروط معينة ، لا يصبح مالكا للأبنية الجديدة التي صارت ملكاً بلغة الوقف بشرط أن تدفع له ما تكلفه من المصروفات في البناء . وإذا اتفق على غير هذا بدون إذن القاضي كان =

والملك<sup>(١)</sup> والكردار<sup>(٢)</sup> ، وأمرها المحكر وما ينطوي تحته من صورتين خاصتين هما عقد الإجاريتين وخطو الانتفاع . وقد تكون هذه العقود تأثرت بأحكام عقد الأمتياز المعروف في القانون الروماني ، ولكن الباحث على إيجارها دائماً هو التحايل على أحكام الوقف الحامدة ، وتلمس ثغرة تنفذ منها يد الإصلاح إلى الأعيان الموقوفة المخربة . وقد كان الوقف ، عند صدور

هـ الشرط بالطلا ، ولكن هذا الطلان لا يمتلئ الوقف من التزامه بتحويل المستأجر لما صرفه على العقار لأنه ليس لأحد أن يشرى على حساب الغير ، والمستأجر وقد أصبح دائناً بموجب عقد المرصد أن يحس المدين حتى يستوفى قيمة الأبنية التي أنشأها الوقف ( استئناف مخطط ٢١ فبراير سنة ١٩١٥ م ٢٧ ص ٢٣٣ ) .

(١) ٧٠٦ م مرشد الجيران : « يطلق الكذك على الأعيان المطلقة المستأجر المصلحة بالمانقوت على وجه القرار كالبناء ، أولاً على وجه القرار كالات للصناعة المركبة به . ويطلق أيضاً على الكردار في الأراضي ، كالبناء والفراس فيها » - ٧٠٧ م : « والكذك المصل بالأرض ينتد أو غراساً أو تركبياً على وجه القرار هو أموال متقومة بتابع وتورث ، ولأصحابها حق القرار ، ولم يستبقاها بأجر المثل » . وقد قضت محكمة الاستئناف المخططة بأن الكذك يطلق على ما يبنيه مستأجر أرض الوقف من ماله لنفسه بإذن المتولى ، سواء جعل بناء حائطاً لتجارة أو للصناعة . ويكون الكذك على الأرض الموقوفة ، فمن ادعى أن له كذكاً على أرض انطوى تحت دعواه إقرار منه بأن الأرض وقف (استئناف مخطط ٧ فبراير سنة ١٩٠١ م ١٣ ص ١٤٠) . وانظر في الكذك أيضاً استئناف مخطط ٣٠ مارس سنة ١٩٢٦ م ٣٨ ص ٣١٥ .

(٢) إذا كبس إنسان أرض وقف بتراب مملوك لنفسه ، أو أحدث بناء أو غرس أشجاراً فيها ، بإذن المتولى عليها ، سمى ذلك كرداراً . وحكم الشريعة الإسلامية لفراذه هو أنه لا يصح نزع الأرض من يدين أجرى فيها ذلك متى كان قائماً بدفع أجر مظلها قبل إصلاحها ، وله حق الاستمرار عليها حيث لا ضرر على الوقف . فإن تصرف تقدير أجر المثل ولام التنازع فيه ، كانت المحاكم الأهلية هي المختصة بنظره ، إذ يكون نظرها في ذلك ليس واقعاً في أصل الوقف ولا ملماً بحكم المحاكم الشرعية التي لم يتعرض لتعيين أجر المثل ( محكمة طحا الاستئنافية ١٠ يونيو سنة ١٨٩٧ القضاء ٤ ص ٤١١ ) . وقد جاء في حيثيات الحكم : « حيث إن الكردار على ما هو مذكور في القاموس وغيره من كتب اللغة هو مثل الأشجار والكبس إذا كبسه من تراب قفله من مكان كان يملكه الكابس . وحيث إن المنصوص عليه في تنقيح الفتاوى الحامدية من باب مشد السكة أن صاحب الكردار يثبت له حق القرار بأجرة مثل الأرض خالية من الكردار حيث لا ضرر على الوقف ، وإن أبي الناظر ، نظراً بلجة صاحب الكردار وجهة الوقف . وهذا إذا ثبت أن الكردار وضع بإذن المتولى على الأرض ... وحيث إنه مذكور في تنقيح الفتاوى الحامدية من كتاب الإجارة مرة ١٢٩ ما مضونه أنه إذا تنازع الناظر على أرض الوقف وصاحب البناء فيها في أجر المثل ، بأن ادعى صاحب البناء أن ما يدفعه في ذلكاته هو أجر المثل والناظر يعمي أن أجر المثل زائد عما يدفعه صاحب البناء ، ولا يثبت الناظر ، فالحكم أن القول يكون لصاحب البناء ، وعلى الناظر إثبات ما ادعاه من الزيادة » .

التقنين المدني الجديد ، قائماً بقسميه الأهل والحري ، فاحفظ هذا التقنين من هذه الإجراءات بالحكر والإجارتين وخطو الانتفاع . وأضاف إليها مشروع التقنين المدني حقاً جديداً استقاء من مصادر أجنبية هو حق القرار ، ولكن النصوص المتعلقة بهذا الحق في المشروع حذفت في لجنة مجلس الشيوخ على ما سئرى . وتقول كلمة موجزة عن حق القرار كما نظم في مشروع التقنين المدني ، ثم كلمة تمهيدية في حقوق الحكر والإجارتين وخطو الانتفاع وهي الحقوق التي وردت في التقنين المدني ذاته .

٧٩٦ — من القرار في مشروع التقنين المدني : جاء في المذكرة الإيضاحية : المشروع التمهيدى ، في صدد الموازنة بين حق الحكر وحق القرار ، وقد تضمن المشروع كليهما ، ما يأتى : « هذان حقان يشتركان في أن كلا منهما حق عيني يترتب لصاحبه على أرض الغير ، ويراد به الانتفاع بهذه الأرض مدة طويلة ، وهذا ما يدعو إلى أن يكون الحق عينياً حتى يكون له من الاستقرار والبقاء ما ليس للحق الشخصى الذى يعطيه القانون للمستأجر . ولكن الحقين يختلفان أحدهما عن الآخر في المصدر وفي الغرض الاقتصادى . أما في المصدر فتح الحكر مأخوذ من الشريعة الإسلامية ، وحق القرار مستمد من التقنينات الأجنبية . وأما في الغرض الاقتصادى ، فالغرض من الحكر تسليم أرض في حاجة إلى الإصلاح إلى شخص يصلحها وينفع بها مدة طويلة ، حتى يتمكن من استئثار الأرض استئثاراً يميز ما أنفق عليها في إصلاحها . ولذلك يظن أن تكون الأرض المحكرة وقفاً محزباً ، وإن كان يجوز تمكيد الأعيان غير الموقوفة . والغرض من حق القرار إيجاد طريقة أكثر استقراراً من الإيجار لاستغلال الأرض بالبناء عليها أو بالغرس فيها ، والقرار يفضل الإيجار من حيث الاستقرار بأنه حتى عيني وبأن مدته تكون عادة طويلة . وليس الغرض من القرار استصلاح أرض محربة كما هو الأمر في الحكر <sup>(١)</sup> . » وتقول المذكرة الإيضاحية في ناحية أخرى : « استحدث المشروع حق القرار لمواجهة حالة خاصة ، فقد يحتاج شخص للانتفاع بأرض مدة طويلة ، يبنى فيها أو يفرس ، ولا يكفيه في

ذلك أن يستأجر الأرض فإن حق المستأجر لا يكفل له القدر الكافي من الاستقرار ، ولا يريد صاحب الأرض أن يحكرها فإن الحكر تصرف خطير لا يبرره إلا أن الأرض غربة والحكر هو الوسيلة إلى استصلاحها ، فيختار الطرفان عقد القرار ليكون وسطاً بين الإيجار والحكر ، وليترب المتفع بالأرض حق عيني لمدة طويلة . والمهم في حق القرار هو تسوية علاقة مالك الرقبة بصاحب القرار عند انتهاء الحق ، وتحديد مصير ما أحدثه صاحب القرار على الأرض من بناء أو غراس ، وهذا ما تكفلت ببيانه المادة . . من المشروع (١) .

وقد عرفت المادة ١٢٧٩ من المشروع حق القرار بأنه حق عيني يخول صاحبه أن يقيم بناء أو غراساً على أرض الغير . وينشأ حق القرار بقدر رضائي ، فهو يختلف عن الحكر في ذلك ، ويختلف عنه أيضاً في أنه لا يبيع لصاحبه إلا البناء أو الغراس ، وفي أنه ليس من الضروري أن تكون الأجرة في القرار هي أجرة المثل فلا محل للتصحيح فيه . ولا يجوز أن تزيد مدة حق القرار على خمسين سنة . ولا ينتهي حق القرار بزوال البناء أو الغراس ، وينقل هذا الحق بالميراث . وإذا تأخر صاحب القرار عن دفع الأجرة مدة سنتين ، كان لمالك الرقبة أن يطلب فسخ العقد . وملك صاحب القرار ملكاً خاصاً ما أقام على الأرض من بناء أو غراس ، وله أن يتصرف فيه وحده أو مقترناً بحق القرار . وتنقل ملكية البناء أو الغراس ، عند انتهاء حق القرار ، إلى مالك الرقبة ، على أن يدفع هذا لصاحب القرار قيمة البناء أو الغراس وقت انتقال ملكيتهما . ولمالك الرقبة أن يطلب من صاحب القرار أن يبقى طوال المدة التي يمكن فيها الانتفاع بالبناء أو الغراس ، فإن رفض صاحب القرار ذلك سقط حقه في المطالبة بقيمة البناء أو الغراس ولم يكن له إلا أن ينزعهما على أن يعيد الأرض إلى حالتها الأولى (٢) .

وقد اجتازت نصوص حق القرار مراحل التشريع واحدة بعد أخرى ، حتى وصلت إلى لجنة مجلس الشيوخ . فاعترض عليها في هذه اللجنة ، وروى أن حق القرار حق جديد على المصريين ، ولا يوجد ما يبرره في البيئة المصرية ، ويعنى

(١) مجموعة الأعمال التحضيرية ٦ ص ٥٦١ في المايش .

(٢) انظر في كل ذلك مجموعة الأعمال التحضيرية ٦ ص ٥٦١ - ص ٥٦٦ .



حته حق المحكر والإيجار . فرد على ذلك بأن « هناك فرقاً بين حق المحكر وحق القرار ، وأن حق المحكر له وظيفة اقتصادية هي تعمير أرض غريبة ، أما حق القرار فلا يشترط فيه أن تكون الأرض غريبة ، وإنما هو يفترض أن شخصاً حيز عن استغلال ملكه فاتفق مع آخر على أن يستعمل هذا الملك بأن رتب له حق قرار على الأرض » . وبعد مناقشة رؤى حذف المواد الخاصة بحق القرار « تقادياً من وضع أحكام مختلفة لصور متقاربة ، ولأن نظام المحكر في مصر يواجه بعض الحاجة ، والإجارة الطويلة بما تتضمنه من شروط تواجه الباقي ، وإذا وجدت بعض مصلحة فهي يسيرة لا تتطلب استبقاء أحكام هذا الحق » (١) .

٧٩٧ — حقوق المحكر والإيجارين وفلور البروتستانت : هذه الحقوق مأخوذة من الشريعة الإسلامية ، وقد اقتصر التقنين المدني الجديد على أن قن أحكام الشريعة الإسلامية فيها على الوجه الذي قرره القضاء المصري من وطني ومختلط ، ووضعها في مكانها لا مع عقد الإيجار بل بين الحقوق العينية .

وكان معمولاً بهذه الحقوق في عهد التقنين المدني القديم ، ولم يكن منصوباً عليها في هذا التقنين (٢) ، فكان القضاء ينقل أحكام الشريعة الإسلامية ويطبقها في أنفسيتها (٣) . ومن ثم كان المحكر عقلاً يؤجر به مالك العقار (٤) عقاره مستأجر إلى الأبد أو لمدة طويلة في مقابل أجره المثل (٥) . والعادة أن العقار المحكر يكون وقفاً غريباً ، ولا يكتفى ريعه لتصلحيه ، ولا يمكن استبداله ، فليجأ ناظر الوقف

(١) مجموعة الأعمال التحضيرية ٢ ص ٥٦٠ - ص ٥٦١ .

(٢) استئناف وطني ٢٩ أبريل سنة ١٨٩٧ قضاء ٥ ص ٧ .

(٣) استئناف مختلط ٢٧ فبراير سنة ١٩٢٣ م ٣٥ ص ٢٤٩ - وقد وردت هذه الأحكام في المواد ٧٠٠ - ٧٠٥ من مرشد الجيران . وكان لقضاء محكمة الاستئناف المختطة وقضاء محكمة النقض شأن عظيم في بسط هذه الأحكام وتطبيقها تطبيقاً عملياً على الأحكام في مصر ، وكانت إذ ذاك ذات أهمية كبيرة من حيث العدد ومن حيث القيمة .

(٤) ولا يملك المستأجر تحكيز العين ، لأن المحكر حق عيني لا يملك منه إلا من يملك التصرف في الملك ( مصر الوطنية ١٤ نوفمبر سنة ١٩٣٢ المجلد ١٣ رقم ٦٤٣ ص ١٢٦٩ ) .

(٥) استئناف وطني ٢ مايو سنة ١٩٠٢ الحقوق ١٧ ص ٢١١ - استئناف مختلط ٥ ديسمبر سنة ١٨٩٤ م ٧ ص ٣٥ - ٢٥ أبريل سنة ١٩٠٠ م ١٢ ص ٢١٥ - ٩ يناير سنة ١٩٠٨ م ٢٠ ص ٥٦ - جرائم لولان في العقود فقرة ٤٥٧ - الإيجار المؤلف فقرة ١٥١ ص ٢٠٠ .

إلى تحكيره<sup>(١)</sup> بعد أخذ إذن القاضي ، لأن المحكر يعتبر من أعمال الإدارة إذ أنه يعطى للمحكر حقاً عينياً على العقار المحكر<sup>(٢)</sup> . ولكن كان من الجائز أيضاً أن يكون المحكر موضوعه عقار غير موقوف<sup>(٣)</sup> .

وإذا كان التقنين المدني الجديد قد قنن أحكام الشريعة الإسلامية كما قررها القضاء ، فإنه مع ذلك « استرشد في المحكر بسياسة عامة هي العمل على تحديد انتشاره والتضييق فيه . فهو قيد خطير على حق الملكية ، بل هو ملكية تقوم على الملكية الأصلية ، مما يجعل أمر الاستئثار والتصرف في الأرض المحكرة من الأمور غير الميسرة . فقصر التقنين المدني الجديد المحكر على الأرض الموقوفة ، وحلده من مدة المحكر وجعل أقصاها مئتين سنة ، وجعل لكل من مالك الرقبة والمحكر أن يشفع في حق الآخر ، ونص على أن أحكام المحكر هذه تسرى على الأحكام القائمة على أرض غير موقوفة في وقت العمل بهذا القانون . كما ذكر التقنين نوعين خاصين من المحكر ، هما حق الإيجارين وحق خلو الانتفاع ، وكل منهما لا يكون إلا على عين موقوفة ، ولكن أولها حق عيني والآخر حق شخصي<sup>(٤)</sup> .

وقد طاولت الظروف التي تلت صدور التقنين المدني الجديد سياسة هذا التشريع في التضييق من المحكر ، إذ صدر القانون رقم ١٨٠ لسنة ١٩٥٢ بجل الأوقاف الأهلية ، فنجم عن ذلك انتهاء حق المحكر الذي كان مترتباً على الأعيان

(١) وقد نصت المادة ٢٢٢ من قانون العدل والإنصاف لقدرى باشا على ما يأتي : « إذا خربت دار الوقف وتطل الانتفاع بها بالكلية ، ولم يكن لوقف ريع تسر به ، ولم يوجد أحد يرغب في استجارها مدة مستقبلية بأجرة معجلة تصرف في تصيرها ، ولم يمكن استبدالها ، جاز تحكيرها بأجر المثل . وكذلك الأرض الموقوفة إذا ضعف عن الغلة ، وتطل انتفاع الموقوف عليها بالكلية ، ولم يوجد من يرغب في استجارها لإصلاحها أو من يأخذها مزارعة ، جاز تحكيرها » . وعرفته محكمة الاستئناف الوطنية بأنه قد إجراء يقصد به استيفاء الأرض الموقوفة مقررة لبناء والفرس أو لأحدهما ، والمحكر مؤجر والمحكر مستأجر ( استئناف وطني ٤ فبراير سنة ١٨٩٧ الحقوق ١٢ ص ١١٥ ) . ولكنه يخلف عن الإيجار في طبيعته وفي أفراسه ، فهو عقد قائم بذاته ( *solu generis* ) ( استئناف مخطط ١٦ يونيو سنة ١٩٢١ م ٢٢ ص ٤٠٢ - وانظر استئناف مخطط ١٥ يناير سنة ١٩٣٥ م ٤٧ ص ١٠٤ ) .

(٢) استئناف مخطط ١٢ مارس سنة ١٨٩٦ م ٨ ص ١٦٥ - استئناف وطني ١٩ ديسمبر سنة ١٨٩٢ الحقوق ٧ ص ٣٤٤ - دي هلتس ٤ ص ٢٩٢ ققرة ١٦ .

(٣) استئناف مخطط ٢٥ أبريل سنة ١٩٠٠ م ١٢ ص ٢١٥ - ١٠ مارس سنة ١٩٠٩ م ٢١ ص ٢٤٩ - مصر الوطنية ٢٦ فبراير سنة ١٩٢٥ المجلد ٥ رقم ٦١٩ ص ٧٥١ .

(٤) مجموعة الأعمال التحضيرية ٦ ص ٥٦١ - ص ٥٦٧ .

الموقوفة طبقاً للمادة ٣/١٠٠٨ وهي الكثرة الساحقة من الأحكام . ولم يعد باقياً من الأحكام القديمة إلا تلك المترتبة على الأوقاف الخيرية وعلى الأعيان غير الموقوفة . ثم صدر القانون رقم ٦٤٩ لسنة ١٩٥٣<sup>(١)</sup> فأجاز بقرار من وزير الأوقاف بعد موافقة المجلس الأعلى للأوقاف أن ينهى الأحكام المترتبة على الأوقاف الخيرية إذا اقتضت المصلحة ذلك . ويخلص من كل هذا أن الحكم قد أصبح الآن ، بفضل هذه التشريعات المتعاقبة ، ذا مجال ضيق محدود . فهو منذ صدور التفتين المدنى الجديد ، لا يمكن ترتيبه على أرض موقوفة . والأرض الموقوفة التي يمكن ترتيب حق الحكم عليها قد انحصرت في الوقف الخيري بعد إلغاء الوقف الأهلي . وحتى في هذا المجال الضيق - الوقف الخيري - ينظر ترتيب حكم جديد ، وما هو قائم من أحكام قديمة يمكن إنهاؤه بقرار إداري .

## المبحث الأول

### عقد الحكم

#### ١٤ - أركان عقد الحكم

٧٩٨ - أركانه أربعة : للحكم نفس الأركان الأربعة التي للإيجار : التراضي والعين المحتكرة والمدة والأجرة . ولكن لكل من هذه الأركان الأربعة في الحكم أحكام خاصة به يختلف فيها الحكم عن الإيجار .

٧٩٩ - (١) التراضي في الحكم - نص قانوني : تنص المادة ١٠٠٠ من التفتين المدنى على ما يأتي :

« لا يجوز التحكيم إلا لضرورة أو مصلحة وإذا من المحكمة الابتدائية الشرعية التي تقع في دائرتها الأرض كلها أو أكثرها قيمة . ويجب أن يصدر به عقد على يد رئيس المحكمة أو من يحمله عليه من القضاة أو الموقنين . ويجب شهره وفقاً لأحكام تنظيم الشهر العقاري »<sup>(٢)</sup> .

(١) وأحب القانون رقم ٢٩٥ لسنة ١٩٥٤ الذي حل هذه القانون رقم ٩٢ لسنة ١٩٦٠ - وسنورد أحكام هذا القانون الأخير عند الكلام في انتهاء الحكم ( انظر ما يلي بقرة ٨١٤ ) .

(٢) تاريخ النص : ورد هذا النص في المادة ١٢٥٧ من المشروع التمهيدى على الوجه -

— الآتي : ١٥ - يجوز ترتيب المحكر على حين موقوفة أو على حين غير موقوفة . ٢ - ويجب أن يكون إنشاء المحكر بوقرة رسمية . فإذا كانت الأرض التي ترتب عليها حق المحكرين موقوفة ، وجب على الناظر أن يستصدر من المحكمة الشرعية التي تقع في دائرتها هذه الأرض حجة شرعية ، بعد أن يقيم الدليل على أن إنشاء المحكر أمر تقتضيه المحافظة على المصالح الموقوفة . وفي لجنة المراجعة عدل النص على الوجه الآتي : ١٥ - يكون إنشاء المحكر بوقرة رسمية ٢ - ولا يجوز التحكيم إلا لضرورة أو مصلحة ، ويأذن من المحكمة الابتدائية الشرعية التي تقع في دائرتها تلك الأرض ، ويجب أن يصدر به ائجاز على يد رئيس المحكمة أو أحد قضائها أو مأذون من قبله ، وأصبح رقم المادة ١٠٧٥ في المشروع النهائي . وفي اللجنة التشريعية لمجلس النواب ، عدلت الفقرة الثانية تعديلاً يتسق مع المادة ٢ من مشروع قانون الوقف كما أقرها مجلس النواب أخيراً . ووافق مجلس النواب على المادة كما عدلتها بلجته تحت رقم ١٠٧٢ . وفي لجنة مجلس الشيوخ حذفت الفقرة الأولى لأن في الفقرة الثانية ما يفتي عنها ، واستبدلت في الفقرة الثانية بكلمة « إجازة » بكلمة « عقد » لأن العرف جرى بإطلاق الإجازة على ما يقصد من التصرفات بإرادة واحدة والمسألة تتعلق بمقدورهم بصيغتين صادتين عن إرادتين ، ثم أضيفت إلى الفقرة الثانية العبارة الآتية : « ويجب شهره وفقاً لأحكام قانون تنظيم الشهر العقاري » لتبرز فكرة أن حق المحكر حق مميّز تتبع في شهره القواعد التي تتبع في شهر غيره من الحقوق المالية . ووافق على النص مجلس الشيوخ كما عدلت بلجته تحت رقم المادة ١٠٠٠ ( مجموعة الأعمال التحضيرية ٦ ص ٥٧١ - ص ٥٧٢ ) . ولا مقابل للنص في التفتيش المدف القديم . والذي جرى عليه القضاء المختلط في عهد هذا التفتيش التمييز بين ما إذا كانت الأرض المحتكرة وفقاً فيصبح المحكر في هذه الحالة عقداً شكلياً ولا يكون إلا بالكتابة ويجب تسجيله في المحكمة الشرعية ( استئناف مخطط ١٧ أبريل سنة ١٨٩٠ م ٢ ص ١١٤ - ٩ مايو سنة ١٩٠٠ م ١٢ ص ٢٤٢ - ١٥ مايو سنة ١٩٠١ م ١٣ ص ٣٠٨ - ٩ يناير سنة ١٩٠٨ م ٢٠ ص ٥٦ - ٢٢ فبراير سنة ١٩١٢ م ٢٤ ص ١٦٤ - ٣ يناير سنة ١٩١٧ م ٢٩ ص ١٣٢ - ٢١ يناير سنة ١٩١٨ م ٣٠ ص ١٩٣ - ٦ فبراير سنة ١٩٢٣ م ٣٥ ص ١٩١ - ٢٦ مايو سنة ١٩٢٥ م ٣٧ ص ٤٥٥ ) ، وبين ما إذا كانت الأرض المحتكرة غير وقف فينبغي المحكر بمجرد الإيجاب والقبول بلا حاجة إلى كتابة ولا إلى إذن من القاضي ( استئناف مخطط ٢٥ أبريل سنة ١٩٠٠ م ١٢ ص ٢١٥ ) . أما القضاء الوطني فلم يكن يعتبر عقد المحكر حتى على أرض موقوفة عقداً شكلياً ، فقد نصت محكمة النقض بأن عمل العمل بأحكام المادة ١٣٧ من لائحة ترتيب المحاكم الشرعية التي تنص على منع سماع دعوى الوقف إلا إذا كان ثابتاً بإشهاد من يملكه على يد حاكم شرعي بالقطر المصري أو مأذون من قبله وكان مقيداً بغير إحدى المحاكم الشرعية أن يكون النزاع في أصل الوقف . أما إذا كان النزاع قاصراً على المطالبة بالمحكر ، فيمكن فيه تقديم الدليل على التحكيم ( نقض مدني ٢ يولي سنة ١٩٣٢ بمجموعة عمر ١ رقم ٥٢ ص ١١٧ ) . ولكن محكمة استئناف مصر اشترطت أن يكون المحكر بإذن القاضي إذا كانت الأرض المحتكرة موقوفة ( استئناف مصر ١٦ فبراير سنة ١٩٣٢ المأماة ١٣ رقم ٣٢ ص ٨٣ : وقد قضى هذا الحكم بأنه إذا أجز الناظر الوقف الأرض لمدة ٣٣ سنة قابلة للتجديد وتمتد ببلغ قيمة ما تسويه الباني يوم الإغلاء ، فهذا العقد لا يكون حكراً لأن لائحة الإجراءات الداخلية للمحكمة الشرعية المعدلة بقانون رقم ٢٣ لسنة ١٩٢١ صريحة في أن الإذن بالتحكيم يدخل في اختصاص المحاكم الشرعية فلا بد من إذن القاضي الشرعي في التحكيم ، ويكون العقد في الحالة التي نحن بصددنا -

ويخلص من هذا النص أن الحكر عقد شكلي ، فلا ينقد إلا بتوثيق رسمي . ولما كان ، من وقت العمل بالتقنين الملقى الجديد ، لا يجوز إنشاء الحكر إلا على عين موقوفة ، فيجب قبل التوثيق استصدار إذن بإنشائه من المحكمة الكلية<sup>(١)</sup> التي تقع في دائرتها الأرض كلها أو أكثرها قيمة . ذلك أن الحكر ينشئ حقاً عينياً على العين المحتكرة ، فيعتبر تصرفاً في عين موقوفة ، ولا يجوز التصرف في الوقف إلا بإذن من القاضي . والذي يطلب الإذن في التحكير هو ناظر الوقف . ويجب أن يثبت أن تحكير الوقف أمر اقتضته الضرورة بأن كان الوقف مخرباً ولا مال له يستصلح به ، أو أمله مصلحة الوقف بأن يكون المحتكر أقدر بكثير من الوقف على استصلاح الأعيان التي يراد تحكيرها . فالحكر ليس حقاً عينياً عادياً كحق المنفعة يزول حتماً بموت المستفع ، بل هو حق طويل الأمد ، ويصح أن يبقى ستين سنة . فهو إذن تصرف خطير ، ومن ثم وجب إذن المحكمة في إنشائه .

ومتى أذنت المحكمة ، وجب أن يكون إنشاؤه ، لا بموجب ورقة رسمية عادية توثق في مكتب التوثيق ، بل بأن يستصدر المتعاقدان ، ناظر الوقف والمحتكر ، حجة به على يد رئيس المحكمة التي أذنت في إنشائه ، وهي المحكمة التي يقع في دائرتها العين المحتكرة كلها أو أكثرها قيمة ، أو على يد من يحمل رئيس المحكمة عليه من القضاة أو الموثقين من كتبة المحكمة . فلا ينقد الحكر إذن إلا بعد الإذن على الوجه المتقدم ، وبهذا الضرب من التوثيق سالف الذكر .

وتقول المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدى في هذا الصدد : « يكون

---

= إجاراً عادياً لأرض موقوفة فلا يجوز إيجارها هذه المدة الطويلة إلا بإذن القاضي ) . انظر أيضاً استئناف وطى ١٢ يناير سنة ١٩١٢ المجلة القضائية ١٣٢ ص ٦ .

لما كان التقنين الملقى الجديد لا يميز ترتيب الحكر إلا على أرض موقوفة ، فالحكر في هذا التقنين أصبح دائماً عقداً شكلياً لا ينقد إلا بتوثيق رسمي . ويدعى أن الأحكام التي ترتبت في عهد التقنين الملقى القديم على أعيان غير موقوفة بغير توثيق رسمي تبقى قائمة وفقاً للأحكام التي كانت تسرى وقت إنشائها ، ولكنها تخضع من حيث الآثار والانتهاه لأحكام التقنين الملقى الجديد كما سنرى (٢/١٠١٢ مدق) .

(١) ويقول النص « المحكمة الابتدائية الشرعية » . ولما كانت المحاكم الشرعية قد ألغيت ، وأصبحت المحكمة الوطنية هي المحكمة ذات الاختصاص العام في جميع المسائل ، فقد حلت بذلك المحكمة الابتدائية الوطنية محل المحكمة الابتدائية الشرعية في الاختصاص بالإذن في إنشاء الحكر على العين الموقوفة .

الحكر بوزقة رسمية إشعاراً بخطره ، والرسمية شرط للاعتقاد . فإن كانت العين موقوفة ، وهو الغالب<sup>(١)</sup> ، فلا تكن الرسمية العادية ، بل يجب أن يستعمل ناظر الوقف من المحكمة الشرعية ( المحكمة الوطنية الآن ) التي تقع في دائرتها الأرض الموقوفة حجة شرعية ، لأن الحكر ضرب من ضروب التصرف ، ولا يجوز التصرف في الوقف إلا بإذن من القاضي . ويجب أن يقدم الناظر مبرراً للصحكر ، بأن يثبت أن إنشاء الحكر أمر تقتضيه المحافظة على العين الموقوفة ، ويكون ذلك عادة بإثبات أن الوقف مخرب<sup>(٢)</sup> . يمكن ريعه لإصلاحه ، فيحكر حتى يستصلحه المحتكر<sup>(٣)</sup> .

ولما كان الحكر حقاً عيانياً كما قدمنا ، وهو حق عيني أصلي ، فإنه لا ينشأ ، لا فيما بين المتعاقبين ولا بالنسبة إلى الغير ، إلا إذا سجل وفقاً لأحكام المادة ٩ من قانون تنظيم الشهر العقاري ، وإلا فلا يكون لعقد الحكر غير المسجل من الأثر سوى الالتزامات الشخصية بين ذوى الشأن<sup>(٤)</sup> .

والحكر على هذا النحو لا يجوز إثباته إلا بالورقة الرسمية التي ينعقد بها . فهو ، كالرهن الرسمي والمبة والوقف ، تصرف شكلي . ولكن الأحكام القديمة التي أنشئت على أعيان غير موقوفة ، إذا لم تكن هناك أوراق لإثباتها<sup>(٥)</sup> ، فإنه يمكن أن يكون قد مضى على المحتكر وهو واضح يده على الحكر ويلغى أجرته لغير مالك العقار مدة التقادم ، حتى يكسب الحق بالتقادم الطويل أو بالتقادم

(١) كان هنا صحيحاً في المشروع التمهيدى ، أما في المشروع النهائي فقد أوجبت لجنة المراجعة ، كما سنرى ، ألا يكون إنشاء الحكر إلا على عين موقوفة . واستقر هذا الحكم في التقنين الملحق الجديد .

(٢) مجموعة الأعمال التحضيرية ٦ ص ٥٧٢ - نس ٥٧٣ .

(٣) وكان الحكر ، في عهد التقنين الملحق القديم ، واجب التسجيل حتى يكون نافلاً في حق الغير ( مصر المخططة ١٩ فبراير سنة ١٩١٢ مجموعة لتشريع الدائمة ياتشى وسستر في تقنين أحكام الوقف تحت المادة ٣٢٢ فقرة ٣٣ - سليمان مرقس فقرة ٣٢٩ ص ٩٢٧ حاشي ١ ) .

(٤) وقد قضت محكمة الاستئناف المخططة بأنه يجوز إثبات الحكر على أرض موقوفة ، إذا فقدت المبة الشرعية ، بأوراق أخرى لا تدع أى شك في وجوده ( استئناف مخطط ٢٧ مارس سنة ١٩١٣ م ٢٥ ص ٢٦٦ - ٣١ يناير سنة ١٩٣٣ م ٤٥ ص ١٥٠ - ١٣ فبراير سنة ١٩٣٤ م ٤٦ ص ١٦٢ - ٢٧ نوفمبر سنة ١٩٣٤ م ٤٧ ص ٢٧ - ١٥ يناير سنة ١٩٣٥ م ٤٧ ص ١٠٤ - ١٧ مارس سنة ١٩٣٦ م ٤٨ ص ١٩٣ ) .

التصير على حسب الأحوال<sup>(١)</sup> . وهذا لا ينطبق على الحكم الذى ينشأ منذ العمل بالتقنين المدنى الجديد ، فإن هذا الحكم لا يترتب إلا بموجب عقد شكلى . وقد كان المشروع التمهيدى يتضمن نصاً هو المادة ١٢٥٨ من المشروع ، وكانت تجرى على الوجه الآتى : « يجوز أن يكسب حق الحكم بالتقادم » . وجاء فى المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدى فى هذا الصدد : « كسب الحكم بالتقادم مبدأ سار عليه القضاء المختلط . فإذا وضع شخص يده على أرض موقوفة باعتباره محتكراً دون أن يكون له هذا الحق ، واستمر يدفع أجرة الحكم ثلاثاً وثلاثين سنة ، كسب حق الحكم بالتقادم . أما إذا كانت الأرض غير موقوفة ، فإنه يملك حق الحكم بالتقادم الطويل فى خمس عشرة سنة ، أو بالتقادم القصير فى خمس سنوات ( استئناف مختلط ١٥ مايو سنة ١٩٠١ م ١٣ ص ٣٠٨ - أول فبراير سنة ١٩١٧ م ٢٩ ص ١٩٥ - ٣١ يناير سنة ١٩١٨ م ٣٠ ص ١٩٣ ) . على أن كسب الحكم بالتقادم فيه نظر ، لأن الحق فى الأرض الموقوفة لا ينشأ إلا بعد استصدار حجة شرعية . . والأصل أن الحق الذى لا ينشأ إلا بعد مراعاة إجراءات شكلية موضوعة لا يكسب بالتقادم ، كما هو الحال فى الرهن الرسمى وفى الوقف . وقد أصبح هذا الأصل أولى بالاتباع بعد أن قررو المشرع الرعية فى تقرير الحكم . . لذلك يحسن أن يختلف هذا النص من المشروع ، ويستبدل به نص ييسر إثبات الحكم إذا كان قديماً ، ففى بعض

---

(١) استئناف صر ٣٠ نوفمبر سنة ١٩٣١ العامة ١٢ رقم ٣١٩ ص ٦٢٥ - استئناف مختلط ١٥ مايو سنة ١٩٠١ م ١٣ ص ٣٠٨ - أول فبراير سنة ١٩١٧ م ٢٩ ص ١٩٥ - ٣١ يناير سنة ١٩١٨ م ٣٠ ص ١٩٣ - ولكن إذا كسب شخص حق الحكم من المالك الحقيق ، فلا يجوز له أن يكسب ملكية العقار نفسه بالتقادم بمجرد امتناعه من دفع أجرة الحكم ، لأنه وضع يده على العقار كحكر لا كمالك ( نقض مدنى ٢٢ يونيو سنة ١٩٣٢ مجموعة صر ١ رقم ٥٢ ص ١١٧ - ٣١ أكتوبر سنة ١٩٣٥ مجموعة صر ١ رقم ٢٩٤ ص ٩١٢ - استئناف مختلط ١٢ مارس سنة ١٨٩٦ م ٨ ص ١٦٥ ) ، وهذا ما لم يغير واضح اليد فيه فيضغ يده كمالك ويثبت ذلك من الظروف ( استئناف مختلط ٢١ نوفمبر سنة ١٩١٦ م ٢٩ ص ٥٩ : ويقضى هذا الحكم بأن عدم دفع المحتكر أجرة الحكم لمدة ثلاث وثلاثين سنة يسقط حق الوقف فى المطالبة بأجرة الحكم ويحمل واضح اليد مالكا ملكية تامة لا بمجرد محتكر - استئناف مختلط أول فبراير سنة ١٩١٧ م ٢٩ ص ١٩٥ - ٢٨ مايو سنة ١٩٤٠ م ٥٢ ص ٢٨٦ - ٤ مارس سنة ١٩٤١ م ٥٣ ص ١٢٤ - ٢٠ يناير سنة ١٩٤٢ م ٥٤ ص ٤٧ - أحد قضى زطول ص ٢٩١ - الإيجار للمؤلف قرة ١٦٠ ) .

الأغراض التي أريد تحقيقها بالنص القائم . وقد حذف هذا النص فعلا في لجنة المراجعة ، وفقاً لتوجيه المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدى<sup>(١)</sup> .

٨٠٠ - (٢) العين المتحركة - نص قانونى : تنص المادة ١٠١٢ من

التقنين المدنى على ما يأتى :

١ - من وقت العمل بهذا القانون لا يجوز ترتيب حق حكر على أرض غير موقوفة ، وذلك مع عدم الإخلال بحكم المادة ١٠٠٨ الفقرة الثالثة .  
٢ - والأحكام القائمة على أرض غير موقوفة وقت العمل بهذا القانون تسرى في شأنها الأحكام الميينة في المواد السابقة<sup>(٢)</sup> .  
ويتبين من هذا النص أن العين المتحركة لا بد أن تكون عيناً موقوفة ،

(١) مجموعة الأعمال التحضيرية ٦ ص ٥٧١ - ص ٥٧٢ في المامش .

(٢) تاريخ النص : لم يكن لهذا النص مقابل في المشروع التمهيدى . وفي لجنة المراجعة

و رأى ، لمعالجة الأحكام القائمة على أرض غير موقوفة من وقت العمل بالقانون ، إضافة النص الآتى : « الأحكام القائمة على أرض غير موقوفة وقت العمل بهذا القانون تسرى في شأنها الأحكام الميينة في المواد السابقة » ، وأصبح رقمه المادة ١٠٩٠ في المشروع النهائى . ووافق عليه مجلس النواب تحت رقم ١٠٨٧ . وفى لجنة مجلس الشيوخ أضيفت فقرة جديدة - جملت الفقرة الأولى - لإبراز فكرة المشرع في تحريم الاحتكار على الأرض غير الموقوفة ولو أنها مستفاد من تعريف الحكر الوارد في المادة . . (ولكن النص الذى ورد فيه تعريف الحكر بأنه لا يكون إلا على أرض موقوفة حذف في نفس لجنة مجلس الشيوخ لأنه من قبيل التعريفات ولأن الحكم الذى تضمنه من قصر الحكر على الأرض الموقوفة قد ورد في المادة ١٠١٢ - فأصبحت المادة ١٠١٢/١ وحدها هى التى تنص على أن الحكر لا يكون ، من وقت العمل بالتقنين المدنى الجديد ، إلا على أرض موقوفة ) . وجرت الفقرة الأولى الجديدة التى أضيفت إلى المادة على الوجه الآتى : « من وقت العمل بهذا القانون لا يجوز ترتيب حق حكر على أرض غير موقوفة ، وذلك مع عدم الإخلال بحكم المادة ١٠٠٨ فقرة ثالثة » . فأصبح النص يملك مطابقتها لما استقر عليه في التقنين المدنى الجديد ، وصار رقمه ١٠١٢ . وقالت اللجنة في تقريرها : « أضافت اللجنة إلى هذه المادة فقرة أولى . . وقد راعت في هذه الإضافة أن سبل استغلال الأراضى المملوكة ميسرة ، وأن الحكر حق لا ينبغي التوسع في تطبيقه ولهذا قصرت استعماله على الوقت ، إلا أنها رأت أن تستثنى الحالة التى يكون فيها الحكر قد رتب على أرض موقوفة زالت عنها فيما بعد صفة الوقت لسبب لا يفضى إلى انتهاء الحكر . وحكم النص الذى أضافته اللجنة لا يسرى على الماضى رعاية لحقوق المكتسبة ، ولكنه ينصرف إلى المستقبل فلا يطبق إلا من وقت العمل بهذا القانون » . ووافق مجلس الشيوخ على النص كما عدلته لجنة ( مجموعة الأعمال التحضيرية ٦ ص ٦١٢ - ص ٦١٥ ) .  
ولا مقابيل لهذا النص في التقنين المدنى القديم ، وقد كان المعمول به في عهد هذا التقنين أنه يجوز إنشاء الحكر على الأرض الموقوفة وعلى الأرض غير الموقوفة .



فلا يجوز إنشاء حق الحكر على عين غير موقوفة . وقد كان المشروع التمهيدى للتقنين المدنى الجديد على خلاف ذلك ، إذ كانت الفقرة الأولى من المادة ١٢٥٧ من هذا المشروع تجرى على الوجه الآتى : « يجوز ترتيب الحكر على عين موقوفة أو على عين غير موقوفة <sup>(١)</sup> » . فحذف هذا النص فى لجنة المراجعة <sup>(٢)</sup> ، إذ رأت هذه اللجنة قصر الحكر على الأرض الموقوفة ، وأقرت نصاً فى هذا المعنى هو الفقرة الأولى من المادة ١٠٧٤ من المشروع النهائى على الوجه الآتى : « الحكر عقد به يكسب المحتكر حقاً عينياً على أرض موقوفة يخوله الانتفاع بإقامة بناء عليها أو باستعمالها للفرس أو لأى غرض آخر وذلك فى مقابل أجره معينة » . وفى لجنة مجلس الشيوخ حذفت هذه الفقرة « لوضوح حكمها بالنسبة إلى حقوق المحتكر ، ولأن الحكم الخاص بقصر الحكر على الأرض الموقوفة قد ورد فى المادة ١٠١٢ <sup>(٣)</sup> » . وبقيت بذلك المادة ١٠١٢ مدنى وحدها هى التى تقضى بأن الحكر لا يجوز ترتيبه على أرض غير موقوفة ، ومعنى ذلك بدلالة مفهوم العكس أن الأرض الموقوفة وحدها هى التى يجوز ترتيب حق الحكر عليها . وقد ضاق بذلك نطاق تطبيق الحكر ، وبخاصة بعد أن ألغيت الأوقاف الأهلية ، ثم بعد أن أصبح أمر إلغاء الحكر على الوقف الحبرى منوطاً بقرار إدارى كما سبق القول <sup>(٤)</sup> . وقد قلنا أنه لا بد أن تكون هناك ضرورة أو مصلحة فى تحكير العين الموقوفة . فلا يكتفى أن تكون العين موقوفة حتى يجوز تحكيرها ، بل يجب فوق ذلك أن تكون مخربة أو فى القليل فى حاجة إلى الإصلاح ، وليس لها ريع يكتفى لإصلاحها ، ولا يوجد من يقبل استئجارها عن طريق الإيجار العادى ، فلا يبقى أمام ناظر الوقف إلا أن يطلب الإذن من المحكمة فى تحكيرها <sup>(٥)</sup> .

ولم يكن هذا هو الحكم فى عهد التقنين المدنى القديم . فقد كانت أحكام الشريعة الإسلامية هى التى تطبق فى ذلك العهد ، وهذه تجيز تحكير الوقف وغير

(١) مجموعة الأعمال التحضيرية ٦ ص ٥٧١ .

(٢) مجموعة الأعمال التحضيرية ٦ ص ٥٧٢ .

(٣) مجموعة الأعمال التحضيرية ٦ ص ٥٦٩ .

(٤) انظر آتفاً فقرة ٧٩٧ .

(٥) انظر آتفاً فقرة ٧٩٩ .

الوقف . فجرى القضاء على جواز تحكير الأعيان غير الموقوفة ، ولم يعرضه في ذلك أن حق المحكر حق عيني والحقوق العينية في التقنين المدني القديم مذكورة على سبيل الحصر وليس حق المحكر من بينها ، فقد كان هذا الحق مستمداً من قانون معمول به في نطاقه المخصص له وهذا القانون هو الشريعة الإسلامية<sup>(١)</sup> . فأنبئ على ذلك أن أنشئت أحكام على أعيان غير موقوفة ، وإن كان الغالب أن المحكر حتى في ذلك العهد يترتب على الوقف .

ولما كان التقنين المدني الجديد لا يميز ، كما رأينا ، ترتيب المحكر إلا على الوقف ، فإن هذا الحكم المستحدث لا يكون له أثر رجعي ، ولا يعمل به إلا ابتداء من العمل بالتقنين المدني الجديد ، أي ابتداء من ١٥ أكتوبر سنة ١٩٤٩ ، فمن ذلك اليوم لا يجوز إنشاء المحكر إلا على أرض موقوفة . وقد حرص التقنين المدني الجديد على أن ينص على ذلك صراحة ، قضت الفقرة الأولى من المادة ١٠١٢ ، كما رأينا ، بأنه « من وقت العمل بهذا القانون لا يجوز ترتيب حق حكر على أرض غير موقوفة ، وذلك مع عدم الإخلال بحكم المادة ١٠٠٨ الفقرة الثالثة » . وسرى أن الفقرة الثالثة من المادة ١٠٠٨ مدني تقضى بانتهاء حق المحكر « إذا زالت صفة الوقف عن الأرض المحكرة ، إلا إذا كان زوال هذه الصفة بسبب رجوع الواقف في وقفه أو إنقاصه لملكته ، ففي هذه الحالة يبقى المحكر إلى انتهاء ملكته » . فإذا أصبحت الموقوفة المحكرة ملكاً حراً ، وكان ذلك بسبب رجوع الواقف في وقفه أو بسبب إنقاصه لملكته ، فإن المحكر يبقى مع ذلك على الأرض بالرغم من أنها أصبحت ملكاً لا وقفاً ، وذلك لأن الواقف بعد أن وقف رجوع في وقفه رجوعاً كلياً أو رجوعاً جزئياً ، فيكون قد تقضى ما تم من جهته ، فبرد ذلك عليه ، ويبقى المحكر الذي زبته على الأرض عندما كانت موقوفة باقياً عليها بالرغم من أنها أصبحت ملكاً وذلك إلى نهاية مدة المحكر .

ومقتضى ألا يكون للتقنين المدني الجديد أثر رجعي أن الأحكام القائمة على أراض غير موقوفة قبل ١٥ أكتوبر سنة ١٩٤٩ تبقى صحيحة قائمة حتى بعد

(١) استئناف مخطط ٢٥ أبريل سنة ١٩٠٠ م ١٢ ص ٢١٥ - ١٠ مارس سنة ١٩٠٩ م ٢١ ص ٢٤٩ - مصر الوطنية ٢٦ فبراير سنة ١٩٢٥ الحامدة ٥ رقم ٦١٩ ص ٧٥١ - انظر مكس فك مصر الوطنية ١٤ نوفمبر سنة ١٩٣٢ الحامدة ١٣ رقم ٦٤٣ ص ١٢٦٩ .

صلدور التقنين المدني الجديد ، ولا يمس من صحتها أنها قائمة على أراض غير موقوفة ، وتسرى عليها جميع الأحكام التي أوردها التقنين المدني الجديد في شأن المحكر<sup>(١)</sup> فيما عدا وجوب أن تكون العين المحتكرة أرضاً موقوفة . وقد نصت الفقرة الثانية من المادة ١٠١٢ مدني على هذا الحكم صراحة ، إذ تقول كما رأينا : « والأحكام القائمة على أرض غير موقوفة وقت العمل بهذا القانون تسرى في شأنها الأحكام المبينة في المواد السابقة » . ومن باب أولى تسرى الأحكام الواردة في التقنين المدني الجديد على الأحكام القائمة قبل ١٥ أكتوبر سنة ١٩٤٩ على أراض موقوفة ، بل إن الأحكام هنا لا يستثنى منها حتى الحكم القاضي بأن تكون العين المحتكرة أرضاً موقوفة . ومن ثم تخضع جميع الأحكام القائمة قبل ١٥ أكتوبر سنة ١٩٤٩ ، سواء قامت على أرض موقوفة أو على أرض غير موقوفة ، لجميع أحكام المحكر التي تنولى بموجبها الآن . وذلك فيما عدا الحد الأقصى للمدة ، فسرى أن هذه الأحكام لا تخضع في مدتها لحد أقصى إلى أن يصدر في شأنها تشريع خاص<sup>(٢)</sup> .

### ٨٠١ - (٣) المرة في المحكر - نص قانوني : تنص المادة ٩٩٩ من التقنين المدني على ما يأتي :

« لا يجوز التحكير لمدة تزيد على ستين سنة . فإذا عرفت مدة أطول أو أغفل تعيين المدة ، اعتبر المحكر معقوداً لمدة ستين سنة<sup>(٣)</sup> .

(١) وكان مقتضى ألا يكون التقنين المدني الجديد أثر رجعي أن المحكر المعقود قبل ١٥ أكتوبر سنة ١٩٤٩ يخضع للأحكام التي كانت سارية وقت انعقاده ، فلا يخضع إذن لأحكام التقنين المدني الجديد . ولكن لما كانت أحكام التقنين المدني الجديد لا تختلف كثيراً من الأحكام السابقة عليها ، وكثير من هذه الأحكام تعتبر من النظام العام فتسرى بأثر فوري حتى على المحكر المعقود قبل العمل بها ، فقد رؤى ، إخضاع جميع المحكرات لقواعد واحدة هي قواعد التقنين المدني الجديد ، حتى لا تتعدد الأحكام في نظام متيق هو الآن في سبيله إلى التوال .

(٢) انظر ما يلي فقرة ٨٠١ .

(٣) تاريخ النص : ورد هذا النص في المادة ١٢٥٦ من المشروع التمهيدي على الوجه

الآتي : « المحكر عند يكسب المحكر بمقتضاه حقاً عينياً يجوز له الانتفاع بأرض ، بإقامة بناء عليها أو باستعمالها للفرس أو لأي غرض آخر ، وذلك في مقابل أجره معينة . ٢ - لا يجوز الاتفاق على التحكير لمدة تزيد على تسع وتسعين سنة ، فإذا اتفق على مدة أطول ، أو على مدة غير محددة ، أو أغفل الاتفاق تعيين المدة ، اعتبر المحكر معقوداً لمدة تسع وتسعين سنة . »

ويتبين من هذا النص أن الحد الأقصى لمدة الحكر في التقنين المدني الجديد هو ستون سنة . ولم يكن لمدة الحكر في عهد التقنين المدني القديم حد أقصى ، بل كان يصح أن يعقد الحكر لمدة غير معينة وفي هذه الحالة يبقى الحكر ما بقي البناء أو الفراس في الأرض وما بقي المحتكر يدفع الأجرة . وتقضى المادة ٧٠٢ من مرشد الحيران بأنه « لا يكلف المحتكر برفع بنائه ولا قلع غراسه وهو يدفع أجر المثل المقرر على ساحة الأرض خالية من البناء والفراس » . كما تقضى المادة ٧٠٤ بأنه « يثبت للمستحكر حق القرار في الأرض المحتكرة ببناء الأساس فيها أو بفرس شجره بها ، ويلزم بأجر مثل الأرض ما دام أس بنائه وغراسه قائماً فيها ، ولا تنزع منه حيث يدفع أجر المثل » . فكان الحكر على هذا النحو يصح أن يكون دائماً (١) .

= وفي لجنة المراجعة روى قصر الحكر على الأرض الموقوفة وتعديل المادة على الوجه الآتي :

« ١ - الحكر عقد به يكسب المحتكر حقاً عينياً على أرض موقوفة يخوله الانتفاع بإقامة بناء عليها أو باستعمالها للفرس أو لأى غرض آخر ، وذلك في مقابل أجرة معينة . ٢ - ولا يجوز الاتفاق على التحكير لمدة تزيد على تسع وتسعين سنة . فإذا اتفق على مدة أطول أو على مدة غير معينة أو أغفل الاتفاق تعيين المدة ، اعتبر الحكر مقبوضاً لمدة تسع وتسعين سنة » . وأصبح رقم المادة ١٠٧٤ في المشروع النهائي . ووافق عليها مجلس النواب تحت رقم ١٠٧١ . وفي لجنة مجلس الشيوخ حذفت الفقرة الأولى لوضوح حكمها بالنسبة إلى حقوق المحتكر ، ولأن الحكم الخاص بقصر الحكر على الأرض الموقوفة قد ورد في المادة ١٠١٢ . وعدلت الفقرة الثانية على الوجه الآتي : « لا يجوز التحكير لمدة تزيد على ستين سنة . فإذا عينت مدة أطول أو أغفل تعيين المدة ، اعتبر الحكر مقبوضاً لمدة ستين سنة ، إلا إذا انتهى الوقف قبل ذلك » . وقد راعت اللجنة في هذا التعديل أن تحفض المدة التي لا يجوز الاتفاق على مجاوزتها في التحكير ، توجهاً لإبراز معنى توقيت الحكر ، ولا سيما بعد أن أصبح تمييز العين المحكرة واستيادتها لمسورين في مدة أقصر من المدة التي كان يقتضيها تحقيق هذين الغرضين في الزمن الماضي . وأريد بإضافة عبارة « إلا إذا انتهى الوقف قبل ذلك » مواجهة حالة انتهاء الوقف الأهل الوقت إذ قد ينشأ قبل ستين سنة . وفي جلسة أخرى حذفت اللجنة العبارة الأخيرة « إلا إذا انتهى الوقف قبل ذلك » على أن يتضمن حكمها مادة أخرى هي المادة ١٠٠٨ . وأصبح رقم المادة ٩٩٩ . ووافق عليها مجلس الشيوخ كما عدلتها لجنته ( مجموعة الأعمال التحضيرية ٦ ص ٥٦٨ - ص ٥٧٠ ) .

ولا مقابل لهذا النص في التقنين المدني القديم ، ولم يكن لمدة الحكر في عهد هذا التقنين حد أقصى ، بل كان يصح أن يكون الحكر دائماً .

(١) انظر آتفا م ٢٣٥ من قانون المدل والإنصاف - استئناف مصر ٢١ ديسمبر سنة ١٩٢٨ المحاماة ٢٠ رقم ٢١٢ ص ٦٠٢ - وقضى بأنه إذا نص في عقد تأجير الأراضي الموقوفة على أن التأجير لمدة سنة واحدة ، وعلى أن الموجر حق تسلم الأرض ولو في خلال =

فحدد المشروع التمهيدى لمدة المحكر حداً أقصى للتضييق منه جرياً على سياسته ، وكانت هذه المدة تسعاً وتسعين سنة . وخفضت لجنة مجلس الشيوخ هذه المدة إلى ستين سنة ، « توخياً لإبراز معنى توقيت المحكر ، ولا سيما بعد أن أصبح تعبير العين المحكرة واستبدالها ميسورين في مدة أقصر من المدة التي كان يقتضها تحقيق هذين الغرضين في الزمن الماضي »<sup>(١)</sup> . فأصبحت الأحكام التي يصح أن تنشأ ابتداء من يوم ١٥ أكتوبر سنة ١٩٤٩ على أراض موقوفة لا يجوز أن تزيد مدتها على ستين سنة . فإذا اتفق المتعاقدان على مدة أقل جاز ذلك ، وإن اتفقا على مدة أكبر انقضت المدة إلى ستين سنة : وإذا أغفل المتعاقدان تحديد المدة ، أو ذكرا أن المدة غير معينة ، كانت المدة في الحالتين ستين سنة .

أما الأحكام التي أنشئت قبل ١٥ أكتوبر سنة ١٩٤٩ ، سواء أنشئت على أرض موقوفة أو على أرض غير موقوفة ، فهذه تبقى خاضعة للأحكام التي كانت سارية وقت إنشائها . فإذا لم تكن لها مدة محددة ، بقيت ما دام البناء أو الفراس قائماً في الأرض وما دام المحكر يدفع الأجرة<sup>(٢)</sup> . وقد كانت هذه المسألة مثاراً لمناقشات طويلة أثناء المراحل التشريعية التي اجتازها التقنين المحدث الجديد . وكاد يستقر الأمر في لجنة مجلس الشيوخ على إقرار النص الآتي : « ١ - في الأحكام القائمة وقت العمل بهذا القانون ، إذا مضى على عقد المحكر ستون سنة على الأقل من وقت إنشائه ولم تكن مدته قد انقضت ، جاز لكل من المحكر والمحكر أن يطلب إنهاء العقد . ٢ - فإذا كان المحكر هو الذي يطلب ذلك طبقت أحكام المادة السابقة (١٠١٠ ملحق) ، إلا إذا اختار تملك الأرض المحكرة بقيمتها كاملة وقت الطلب . ٣ - وأما إذا كان من يطلب إنهاء المحكر هو المحكر ، ألزم بأن يدفع إلى المحكر ما فات هذا من فائدة بسبب إنهاء العقد قبل حلول الأجل المعين لانتهاؤه أو قبل انقضاء تسع وتسعين سنة إذا لم يكن

= هذه السنة ، كما نص فيه على أن المستأجر ليس له حق البقاء والقرار ، فقد اثنى اعتبار العقد تمكيراً ، لأن هذه النصوص متنافية لخصائص المحكر الرئيسية (عابدين ١١ ديسمبر سنة ١٩٤٩ المجلد ٣٠ رقم ١٧٤ ص ٢٠٧) .

(١) مجموعة الأعمال التحضيرية ٦ ص ٥٧٠ - وانظر أيضاً نفس الفقرة في الماش .

(٢) انظر تفصيل ذلك فيما يلي فقرة ٨١١ .

لعقد أجل معين ، بشرط ألا تنقص المدة التي تحسب عنها القائلة في الحالة الأخيرة عن خمس عشرة سنة ، وبأن يدفع فوق ذلك قيمة البناء أو الفراس مستحقة الإزالة أو قيمتهما مستحقة البقاء أيهما أقل ، وذلك كله في مقابل تملكه للبناء أو الفراس . كل هذا ما لم يطلب المحتكر تملك الأرض المحكرة بقيمتها كاملة وقت الطلب . وقد بنت لجنة مجلس الشيوخ الأحكام الواردة في النص المتقدم على أسس ثلاثة : ( أولها ) أن يكون حكم النص قاصرا على الأحكار القائمة وقت العمل بالتقنين المدني الجديد ، ففي هذه الأحكار إذا كان قد انقضى على عقد الحكر ستون سنة من وقت إنشائه ولم تكن مدته قد انقضت ثبت لكل من المتعاقدين حتى طلب إنهاء الحكر . ( الأساس الثاني ) أنه جعل للمحتكر حتى تملك الأرض المحكرة بقيمتها كاملة وقت الطلب أيما كان صاحب الرغبة في إنهاء الحكر ، لأن المحتكر يبذل عادة في استغلال العين من الجهد ما هو خليق بالتشجيع . ( والأساس الثالث ) هو إلزام المحتكر بأن يدفع للمحتكر ما فاتته من فائدة بسبب إنهاء العقد قبل حلول أجله ، لأن العدالة تقتضى احترام الحق المكتسب الذي ثبت للمحتكر قبل العمل بالتقنين الجديد<sup>(١)</sup> .

( ١ ) مجموعة الأعمال التحضيرية ٦ ص ٦٠٥ - ص ٦٠٦ في الماش - وكان المشروع النهدي يتضمن النص الآتي ( م ١٢٧٢ من المشروع ) : « إذا بقى حق الحكر أكثر من تسع وتسعين سنة بسبب قيام البناء أو الفراس ، كان لكل من مالك الرقبة والمحتكر أن يطلب شراء حق الآخر في أي وقت بعد انقضاء هذه المدة ، وإذا طلب كل منهما للشراء أجيب طلب المحتكر وحده . وكان هذا النص مقصودا به أن يسرى على كل حكر ، سواء أنشئ قبل العمل بالتقنين المدني الجديد أو أنشئ بعد ذلك . وفي تعيين الثمن الذي يشتري به حق الرقبة وحق المحتكر ، تضمن المشروع نصا آخر ( م ١٢٧٤ ) يجرى على الوجه الآتي : « وفي تعيين الثمن الذي يشتري به حق الرقبة وحق المحتكر ، تتخذ القيمة الإجمالية للأرض بالحالة التي هي عليها أساسا لتقدير ، ويكون الثمن بقدر الأجرة عشرين سنة ، إلا إن كان صقع الأرض لا يسمح لصاحبها بأن يحصل على ثمنها في تلك المدة وإنما يتطلب لذلك مدة أطول ، ففي هذه الحالة تقدر الأجرة من المدة الأطول ، ويكون ذلك ثمنا لعين كلها ، يختص حق الرقبة منه بالثلث ، وحق الحكر بالثلثين . وفي لجنة المراجعة عدلت المادة ١٢٧٢ على الوجه الآتي : ١ - « إذا بقى حق الحكر أكثر من خمسين سنة ، كان لكل من مالك الرقبة والمحتكر أن يطلب شراء حق الآخر في أي وقت بعد انقضاء هذه المدة ، وإذا طلب كل منهما للشراء أجيب طلب المحتكر وحده . والحكمة في هذا التمثيل هي أن يكون هناك مبرر قوي للشراء وهو طول المدة الباقية على استمرار حالة الحكر . ثم نقض النص مرة أخرى في اللجنة ، وحضر مفتي وزارة الأوقاف المناقشات وقال : « إن الشريعة لا تعرف بأن الحكر يقلل من قيمة الأرض المحكرة ، والدليل على ذلك أن ناظر الوقت =



الحقوق والمصالح على حالها إلى أن يصدر في شأنها تشريع خاص<sup>(١)</sup> .  
 وإلى أن يصدر هذا التشريع الخاص ، تبقى الأحكام القديمة على الأعيان  
 غير الموقوفة سارية لمدتها ولو زادت على ستين سنة ، بل ولو كانت مؤبدة .  
 أما بالنسبة إلى الأعيان الموقوفة وفقاً خبرياً فقد صدر القانون رقم ٦٤٩ لسنة  
 ١٩٥٣ بإنهاء المحكر على هذه الأعيان ، وأعقبه القانون رقم ٢٩٥ لسنة ١٩٥٤  
 بالقانون رقم ٩٢ لسنة ١٩٦٠ ، وسنورد أحكام هذه القوانين عند الكلام  
 في انتهاء المحكر<sup>(٢)</sup> .

### ٨٠٢ - (٤) الأجرة في المحكر - فصوص قانونية : تنص المادة ١٠٠٤

من التقنين المدني على ما يأتي :

١ - لا يجوز التحكرك بأقل من أجرة المثل . ٢ - وتزيد هذه الأجرة  
 أو تنقص كلما بلغ التغيير في أجرة المثل حداً يجاوز الخمس زيادة أو نقصاً ، على  
 أن يكون قد مضى ثمان سنوات على آخر تقدير .

وتنص المادة ١٠٠٥ على ما يأتي :

« يرجع في تقدير الزيادة والنقص إلى ما للأرض من قيمة لمخارية وقت  
 التقدير . ويراعى في ذلك صقع الأرض ورغبات الناس فيها ، بغض النظر  
 عما يوجد فيها من بناء أو غراس ، ودون اعتبار لما أحدثه المحتكر فيها من تحسين  
 أو إتلاف في ذات الأرض أو في صقع الجهة ، ودون تأثر بما للمحتكر على  
 الأرض من حق القرار . »

وتنص المادة ١٠٠٦ على ما يأتي :

« لا يسرى التقدير الجديد إلا من الوقت الذي يتفق الطرفان عليه ، وإلا فمن  
 الأرض يوم رفع الدعوى<sup>(٣)</sup> . »

(١) مجموعة الأعمال التحضيرية ٦ ص ٦٠٦ في الماش - وانظر نقص مدني ٢٥ ديسمبر

سنة ١٩٥٨ مجموعة أحكام النقص ٩ رقم ١٠٧ ص ٨١٦ .

(٢) انظر ما يلي فقرة ٨١٤ .

(٣) تاريخ النص :

م ١٠٠٤ : ورد هذا النص في المادة ١٢٦٣ من المشروع التمهيدي على الوجه الآتي :

١٥ - لا يجوز تحكرك الأراضي الموقوفة بأقل من أجرة المثل . ٢ - وتزيد هذه الأجرة أو  
 تنقص كلما بلغ التغيير في أجرة المثل حداً كبيراً ، زيادة أو نقصاً . وفي لجنة المراجعة عدك =



## ويخلص من النصوص المتقدمة الذكر أن الأجرة في حكر الأرض الموقوفة

= الفقرة الأولى على الوجه الآتي : « لا يجوز التحكير بقل من أجرة المثل » . وأضيفت عبارة « على أن يكون قد مضى ثلاث سنوات على آخر تقدير » في آخر الفقرة الثانية . وأصبح رقم المادة ١٠٧٩ في المشروع النهائي . ووافق مجلس النواب عليها تحت رقم ١٠٧٩ . وفي لجنة مجلس الشيوخ ، جعلت المادة التي يصنع الحكر بعد انقضاء ثمان سنوات بدلاً من ثلاث ، تمثيلاً مع النظام المقرر في إعادة تقرير الضرائب الخاصة بالمقارنات ، وعدلت المادة بحيث أصبحت مطابقة لما استقرت عليه في التفتين الملحق الجديد ، وصار رقمها ١٠٠٤ ووافق عليها مجلس الشيوخ كما عدلتها بلجنة ( مجموعة الأعمال التحضيرية ٦ ص ٥٨١ - ص ٥٨٤ ) .

١٠٠٥ : ورد هذا النص في المادة ١٢٦٤ من المشروع التمهيدي على الوجه الآتي : « يرجع في تقدير الزيادة أو النقص إلى القيمة الإجمالية للأرض وقت التقدير ، على أن يراعى في ذلك الغرض الذي أعدت له الأرض وحالتها عند التحكير وموقعها ورياحات الناس فيها ، دون اعتبار لما أحدثته المحكر في الأرض من تحسين أو إتلاف ، وبغض النظر عما يوجد فيها من بناء أو غراس » . وأقرته لجنة المراجعة بتعديل لفظي طفيف ، وأصبح رقمه ١٠٨٠ في المشروع النهائي . ووافق عليه مجلس النواب تحت رقم ١٠٧٧ . وفي لجنة مجلس الشيوخ عدلت النص تمديداً من شأنه ألا يدخل في الحساب ما يقع من تحسين أو نقص في الصقع ذاته إذا كان واجباً إلى فعل المحكر ، وألا يكون ثمة اعتبار لما للمحكر من حق للقرار على الأرض ، فصار النص مطابقاً لما استقر عليه في التفتين الملحق الجديد ، وأصبح رقمه ١٠٠٥ . ووافق مجلس الشيوخ على النص كما عدلته بلجنة - وكانت لجنة مجلس الشيوخ في إحدى جلساتها قد استمعت للمتدوب عن المحكرين ذكر أن المادة التي أقرتها اللجنة « نضع قاعدة في تقدير الزيادة أو النقص ترجع إلى مال الأرض من قيمة إجمالية وقت التقدير مع مراعاة صقع الأرض ، وهذا الحكم سيؤدي إلى خراب كثير من المستحكرين وهم أغلبية عظيمة ، وأن القاعدة العادلة هي التقدير حسب وقت التحكير . ثم قال إنه يقترح تعديل المادة . الخاصة بالتصحيح على الوجه الآتي : يكون التصحيح على أساس النسبة بين قيمة الأرض وقت التحكير وقيمتها الحالية وقيمة الحكر وقت إنشائه وقيمه وقت التصحيح . . وعلى الأقل حذف الجزء الأخير من المادة . . ونصه : ودون تأثر بما للمحكر على الأرض من حق للقرار مع حذف كلمة إجمالية . . إذ ليس هناك إجماع ولا أجرة وإن ٣٠ بارة ٨٠ قناديل زيت ليست أجرة » . فرد عليه بأن « نظرية المادة التي وافقت عليها اللجنة تصرف النظر عن الماضي كما تصرف النظر عما أصاب الأرض من إتلاف أو تحسين أدخل على الأرض بسبب البناء ، فلا يضار به المحكر ، وكذلك يجب ألا يستفيد من التحسين . . (و) لا يمكن التسليم بنظرية . . أن الحكر يبع مستر » . وبعد مناقشة سلم المتدوب بوجهة نظر اللجنة ( مجموعة الأعمال التحضيرية ٦ ص ٥٨٨ - ص ٥٨٩ ) ؟

١٠٠٦ : ورد هذا النص في المادة ١٢٦٥ من المشروع التمهيدي على وجه مطابق لما استقر عليه في التفتين الملحق الجديد . وأقرته لجنة المراجعة تحت رقم ١٠٨١ في المشروع النهائي . ووافق عليه مجلس النواب تحت رقم ١٠٧٨ ، ثم مجلس الشيوخ تحت رقم ١٠٠٦ ( مجموعة الأعمال التحضيرية ٦ ص ٥٨٩ - ص ٥٩١ ) .

لا يجوز أن تكون أقل من أجر المثل وقت التحكير ، وهذا الحكم مأخوذ من الشريعة الإسلامية ( قانون العدل والإنصاف م ٣٣٢ و ٣٣٥ و ٣٣٦ ) . فينطبق الحكم على الأحكار الجديدة التي تنشأ منذ ١٥ أكتوبر سنة ١٩٤٩ على أعيان موقوفة ، كما ينطبق على الأحكار القديمة التي أنشئت قبل ذلك على أراض موقوفة<sup>(١)</sup> . وإذا لم يبين كتاب الوقف قيمة الحكر ، جاز للمحكمة انتداب خبير لتقديره<sup>(٢)</sup> . ولما كان الحكر لا بد فيه من إذن المحكمة ، فالمحكمة لا تأذن إلا إذا كان بأجر المثل . ولكن إذا وقع خطأ وحكرت العين الموقوفة بأقل من أجر المثل ، وجب رفع الأجرة إلى أجر المثل .

ولا يكفي أن يكون الحكر بأجر المثل وقت التحكير ، بل إن هذا الأجر يزيد وينقص تبعاً لزيادة أجر المثل أو نقصه<sup>(٣)</sup> ، وهذا ما يسمى بتصحيح الحكر . وهو أيضاً حكم مأخوذ من الشريعة الإسلامية ( قانون العدل والإنصاف م ٣٣٦ و ٣٣٧ ) ، فينطبق على جميع الأحكار المنشأة على أعيان موقوفة ، جديدة كانت أو قديمة . وتصحيح الحكر يختلف فيه ، فلم تنفق عليه كل المذاهب ، ولا نقول به المالكية ، ويقول به الصاحبان في المذهب الحنفي وهو الرأي الراجح في المذهب ، وبه أخذ التقنين المدني الجديد ومن قبل ذلك سار عليه القضاء المصري كما سنرى . وقد وضع لالتقنين المدني الجديد ضوابط فأوجب ألا تزيد أجرة الحكر أو تنقص

(١) استئناف مخطوط ٧ فبراير سنة ١٨٨٩ م ١ ص ٢١٦ - ٦ يونيو سنة ١٨٨٩ الجمعية الرسمية المخططة ١٤ ص ٢٢٢ - ٢٤ نوفمبر سنة ١٨٩٢ م ٥ ص ٢٥ - ١٢ مارس سنة ١٨٩٦ م ٨ ص ١٦٥ - ١٧ نوفمبر سنة ١٨٩٧ م ١٠ ص ٩ - ١٨ نوفمبر سنة ١٨٩٧ م ١٠ ص ١٥ - ١٤ مايو سنة ١٩٠٨ م ٢٠ ص ٢٢١ - ١٤ ديسمبر سنة ١٩١٥ م ٢٨ ص ٥٥ - ٩ مارس سنة ١٩١٦ م ٢٨ ص ١٩٣ - ٢٥ أبريل سنة ١٩١٦ م ٢٨ ص ٢٧٧ - ٢٧ أبريل سنة ١٩١٦ م ٢٨ ص ٢٨٢ - ٧ مارس سنة ١٩١٨ م ٣٠ ص ٢٧٠ - استئناف وطني ٣١ يناير سنة ١٩٢٨ المماثلة ٨ رقم ٤٩٤ ص ٨٠٩ .

(٢) مصر الوطنية ٢٤ يونيو سنة ١٩٠٤ عزيز خانكي رقم ٣٦٦ - محمد كامل مرسي في الحقوق العينية الأصلية ٢ سنة ١٩٤٩ فقرة ٣١٣ ص ٣٥٠ هامش ٣ .

(٣) استئناف مخطوط ١٤ مايو سنة ١٩٠٨ م ٢٠ ص ٢٢١ - ٢١ فبراير سنة ١٩٢٤ م ٣٦ ص ٢٤٠ - ٢٦ مايو سنة ١٩٢٥ م ٣٧ ص ٤٥٣ - ٩ يونيو سنة ١٩٢٥ م ٣٧ ص ٤٨٢ - ٦ ديسمبر سنة ١٩٣٢ م ٤٥ ص ٥٤ - ١٢ مارس سنة ١٩٤٦ م ٥٨ ص ١١٨ .

ومن ذلك نرى تدرجاً في أحكام الشريعة الإسلامية من حيث تغير الأجرة أثناء الإيجار . فهي ثابتة لا تتغير في الإيجار البادي للأعيان غير الموقوفة . وتتغير في الإيجار العادي للأعيان الموقوفة زيادة لا نقصاً . وتتغير زيادة أو نقصاً في الحكر .

إلا كلما بلغ التغيير في أجر المثل حداً يتجاوز الخمس زيادة أو نقصاً ، على أن يكون قد مضى ثماني سنوات على آخر تقدير ، ( م ١٠٠٤ / ٢ ملق ) . فليس أى تغيير في أجر المثل يميز تصقيع المحكر . بل يجب أن يكون ذلك غير راجع إلى تحسين أو تلف أحدته المحكر بالأرض المحكرة ، وغير راجع إلى ما أنشأه المحكر في الأرض من بناء أو غراس ، كما سرى عند الكلام في طريقة تصقيع المحكر ، وأن يكون التغيير فاحشاً وقد قدره التقنين المدني الجديد كما رأينا بما يزيد على الخمس قياساً على الغبن الفاحش . وتقول المادة ٧٠٣ من مرشد الحيران في هذا الصدد : « إذا زاد أجر مثل الأرض المحكرة بسبب بناء المستحكر أو غراسه فلا تلزمه الزيادة ، فإن زاد أجر المثل في نفسه زيادة فاحشة لزمته الزيادة . فإن امتنع من قبولها أمر برفع البناء والغراس ، وتوَجَّرَ لغيره بالأجرة الزائدة » . ولا يصقع المحكر إلا كل ثماني سنوات ، حتى يكون هناك شيء من الاستقرار في التعامل ، فلا تكون الأجرة عرضة للتغيير في كل وقت . وقد كان المشروع التمهيدي للتقنين المدني الجديد لا يضع حداً زمنياً ، بل قال « كلما بلغ التغيير في أجرة المثل حداً كبيراً زيادة أو نقصاً » . ثم وضع المشروع النهائي حداً زمنياً ثلاث سنوات ، فقال : « على أن يكون قد مضى ثلاث سنوات على آخر تقدير » . ثم رفعت لجنة مجلس الشيوخ ثلاث السنوات إلى ثماني سنوات « تمشياً مع النظام المقرر في إعادة تقدير الضرائب الخاصة بالمقارنات »<sup>(١)</sup> . وإذا صقع المحكر بأن يعاد تقديره في المواعيد المقررة قانوناً - أى كل ثماني سنوات - وتبين أن أجرة المثل قد زادت أو نقصت بما يتجاوز الخمس ، فإن التقدير الجديد لا يسرى على المحكر من تلقاء نفسه ، بل يجب أن يقبل المحكر الزيادة أو يقبل المحكر النقص : ومن يوم الاتفاق على الزيادة أو النقص يسرى التقدير الجديد . فإذا لم يتم الاتفاق ، وجب الرجوع إلى القضاء . لأن التصقيع لا يكون إلا برضاء أو قضاء . ويسرى التقدير الجديد ، إذا صدر به حكم ، لا من يوم الحكم بل من يوم رفع الدعوى ، طبقاً للقاعدة التي تقضى بأن الحكم يستند إلى يوم رفع الدعوى ( م ١٠٠٦ ملق )<sup>(٢)</sup> .

( ١ ) مجموعة الأعمال التحضيرية ٦ ص ٥٨٢ - ص ٥٨٤ - وانظر نفس الفقرة في المامش .

( ٢ ) استئناف وطني ٢٩ أبريل سنة ١٨٩٧ الحقوق ١٢ ص ١٨٥ - ٢ مايو سنة ١٩٠٢ المجموعة الرسمية ٣ رقم ٧٤ ص ١٩٩ - استئناف مخطط أول مايو سنة ١٩٢٤ م ٣٦ ص ٣٤٥ -

وتسرى أحكام تصقيع المحكر المتضمنة الذكر ، وكذلك الطريقة التي يتم بها التصقيع وهي التي سنينها فيما يلي ، على كل محكر جديد أو قديم ، أنشئ على أرض موقوفة أو على أرض غير موقوفة ، « إلا أن الأراضي غير الموقوفة — كما تقول المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدى<sup>(١)</sup> — يمكن الاتفاق في تحكيرها على غير أجرة المثل وعلى بقاء الأجرة دون تغيير » . وقد كان المشروع التمهيدى يتضمن نصاً في هذا المعنى ، فكانت المادة ١٢٦٦ من المشروع تجري على الوجه الآتى : « تسرى على الأراضي غير الموقوفة الأحكام الخاصة بالأراضي الموقوفة من حيث تقدير الأجرة وزيادتها وتقصها ، ما لم يوجد شرط يقضى بغير ذلك » . وحذف هذا النص في لجنة المراجعة دون بيان سبب الحذف<sup>(٢)</sup> ، ولكن الظاهر أنه حذف اكتفاء بالقواعد العامة . ويتبين من ذلك أن تقدير أجرة المحكر بأجر المثل ، وتغير هذه الأجرة زيادة أو نقصاً أى تصقيع المحكر ، يعتبر من النظام العام إذا كانت الأرض المحتكرة موقوفة<sup>(٣)</sup> ، فلا يجوز الاتفاق على ما يخالفه . ولا يعتبر من النظام العام إذا كانت الأرض المحتكرة غير موقوفة ، فيكون هو القاعدة الواجبة الاتباع إلا إذا اتفق المتعاقدان على خلاف ذلك<sup>(٤)</sup> .

٨٠٣ - طريقة تصقيع المحكر : بقي أن نعرف الطريقة التي تصنع بها المحكر . وقد كانت هذه الطريقة محل خلاف شديد حتى حسمت محكمة النقض هذا الخلاف قبل صدور التفتين المدنى الجديد ، وقد أخذ هذا التفتين بالرأى الذى أقرته محكمة النقض .

فقد كان لطائفة المحتكرين نظرية تعرف بنظرية « النسبة » راحوا فيها لمصلحتهم ، وجارتهم عليها كثير من المحاكم . وتقضى هذه النظرية بالرجوع إلى

= ٣١ يناير سنة ١٩٢٧ م ٤٥ - ١٥٠ - ١٧ أبريل سنة ١٩٢٤ م ٤٦ ص ٢٥١ - ٢٧ نوفمبر سنة ١٩٢٤ م ٤٧ ص ٣٧ .

( ١ ) مجموعة الأعمال التحضيرية ٦ ص ٥٨٥ .

( ٢ ) مجموعة الأعمال التحضيرية ٦ ص ٥٩٠ .

( ٣ ) استئناف مصر ١٩ ديسمبر سنة ١٩٢٢ الهامة ٥ رقم ٢٠٥ ص ٢٢١ .

( ٤ ) استئناف وطنى ٢١ مايو سنة ١٨٩٤ عزيز خانكى ٣٧٣ ( المحكر المقرر على أرض ملكة لا تقبل الزيادة ) لو تصقت الأرض إذا لم يحفظ المالك لنفسه حق طلب زيادة المحكر في عقد التحكير ) .

النسبة بين أجرة الحكر وقت التحكير وقيمة الأرض في ذلك الوقت ، ثم تزداد الأجرة بالنسبة التي زادت بها قيمة الأرض وقت التصقيع . فإن كانت الأجرة وقت التحكير جنبها مثلاً وكانت قيمة الأرض ألف جنيه ، ثم زادت قيمة الأرض وقت التصقيع إلى عشرة آلاف ، وجبت زيادة الأجرة إلى عشرة أمثالها ، أي تكون أجرة الحكر بعد التصقيع في هذه الحالة عشرة جنيهات . وظاهر أن هذه الطريقة هي في مصلحة المحتكرين ، وقد طالبوا بها أمام لجنة مجلس الشيوخ<sup>(١)</sup> ، إذ أن أجرة الحكر وقت التحكير تكون في العادة زهيدة جداً ، فضاغطتها ولو عشر مرات أو أكثر لا يعود على المحتكرين بفائدة محسوسة<sup>(٢)</sup> .

(١) انظر آنفاً فقرة ٨٠٢ في الماشي .

(٢) وقد أخذت محكمة استئناف مصر هذه النظرية وقالت في حكمها : « بالرجوع إلى المادة ٣٣١ من كتاب قانون العدل والإنصاف يتبين أن الحكر عقد لإجارة يقصد به استيفاء الأرض الموقوفة مقررة لبناء والتصل أو للفراس مادام المحتكر يدفع أجرة المثل . وقد قيل عن كيفية تقديرها إنه يحصل قياساً على أجرة عين مثل الأرض المحكرة ، سبق تحكيرها وقيل قيمة الحكر كل من الحكر والمحتكر وأجاز لها القاضي التحكير . وهذه الأجرة تزيد وتنقص على حسب الزمان والمكان كما جاء بالمادة ٣٣٦ ، وبالتقيود والشروط المبينة تفصيلاً بالمادة ٣٣٧ التي يتبين منها أن الشارع لم يجرز رفع الحكر إلا إذا كانت الزيادة في قيمة الأرض فاحشة وجاءت للأرض نفسها لكثرة رغبات الناس في الصقع ، وهي شروط تجعل الزيادة في دائرة ضيقة جداً يجب التقيد بها وعدم التوسع فيها . فالمادة ٣٣٧ نقتض صراحةً بوجوب رفع الحكر حتى يتم أجرة المثل ، ولكنها لم تبين كيفية تقديرها ، فوجب حتماً الرجوع إلى أرض ماثلة للأرض المحكرة ومعرفة قيمتها . على أنه قد يتعذر العمل بهذه القاعدة ، بل ويستحيل أحياناً ، فيرجع الأمر في ذلك إلى تقدير وهي قد يخطئ وقد يصيب . ولذا ترى المحكمة أن أعدل طريق لتقدير الزيادة يكون بالرجوع إلى النسبة بين الحكر القديم وثمان الأرض وقت التحكير ، خصوصاً إذا لوحظ أن منفي الحكر هو الذي وضع هذه النسبة ، وأقره عليها القاضي الشرعي عندما أجاز التحكير ، وأن هذه النسبة هي التي تحقق مبدأ الزيادة التي تنجم من نفس صقع الأرض . وعدم وجود حجة التحكير لا يمنع من الالتئام إلى القواعد العامة في طرق الإثبات لمعرفة أصل التحكير والتميز ( استئناف مصر ٦ يناير سنة ١٩٣١ المحاماة ١١ رقم ٤٧١ ج ٩٤٠ - وانظر في نفس المعنى مصر الوطنية ٢٤ أبريل سنة ١٩٢٨ المحاماة ٩ رقم ٥٩ ج ٩٥ ) . وقد قضى بأنه إذا هبطت قيمة الأرض المحكرة هبوطاً عظيماً بسبب مضي زمن طوي أو بسبب حادث من الحوادث القاهرة ، وجب أن ينقص الحكر بسبب نقصان قيمة الأرض المحكرة ، ويراعى في التقدير الجديد النسبة بين قيمة ما تساويه الأرض من الإيجار اليوم وبين ما كانت تساويه وقت تقرير الحكر عليها ( عزيز خانكي ٣٧٢ - محمد كامل مرسى في الحقوق البينة الأصلية ٢ سنة ١٩٤٩ فقرة ٣١٥ ص ٣٠٨ ) .

وكان لطائفة المحكرين ، وعن رأسهم وزارة الأوقاف ، نظرية أخرى  
 راعوا فيها هم الآخرون مصالحهم . وتتلخص هذه النظرية في أن يقلو المحكر  
 وهو حق مالك الرقبة بالثلث ، وحق المحكر وهو صاحب المنفعة بالثلثين ،  
 وذلك من قيمة أجرة الأرض المحكرة حرة خالية من البناء ، وأن تحسب هذه  
 الأجرة باعتبار ٥٪ من ثمن الأرض حرة ، وألا يعدل عن هذه القاعدة إلا في  
 الأحوال التي يقضى فيها صقع الأرض والرغبة فيها بالزيادة أو النقص عن القدر  
 المتضمن ذكره . ففي المثل سالف الذكر ، وقد بلغت قيمة الأرض وقت التصحيح

— وهذه النظرية أخذ القضاء المخطئ في كثير من أحكامه ، قضت محكمة الاستئناف المخطئة  
 بأن الزيادة لا تجوز إلا إذا زاد صقع الأرض زيادة محسوسة ليس للمحكر شأن فيها ،  
 ولا يدخل عمله في تحصيل صقمها ، وأن صفة الدوام الموصوف بها المحكر تقتضي دوام النسبة  
 التي قررها المنشئ وقت ربط المحكر بين قيمة الأرض ومقدار المحكر وقت التحكيم ( استئناف  
 مخطط ٢٦ مايو سنة ١٩٢٥ م ٣٧ ص ٤٥٣ - ٩ يونيو سنة ١٩٢٥ م ٣٧ ص ٤٨٢ - ٦ أبريل  
 سنة ١٩٢٦ م ٣٨ ص ٣٢٢ - ١٢ يونيو سنة ١٩٢٨ م ٤٠ ص ٤٢٢ - ١٦ ديسمبر سنة ١٩٣٠  
 م ٤٣ ص ٨٦ - ١٧ أبريل سنة ١٩٣٤ م ٤٦ ص ٢٥٠ - ٢٧ نوفمبر سنة ١٩٣٤ م ٤٧  
 ص ٣٧ - ١٥ يناير سنة ١٩٣٥ م ٤٧ ص ١٠٤ - ٢٠ يناير سنة ١٩٤٢ م ٥٤ ص ٤٧ -  
 وقد جاء في حكم محكمة الاستئناف المخطئة : « قد يجوز الشك في القول بأن المحكر في الأصل  
 كان كرميع الاستغنى مقدراً تقديراً جزائياً مدة واحدة . وقد جرى العمل على هذا في مذهب  
 الحنفية الذي قرر بأن المحكر الممين قدره في حجة الإنشاء لا يمكن أن يزداد بأية حال من الأحوال  
 ( انظر مطلع الدراي ) . ولكن مذهب الحنفية قد توسع في هذا ، وقبل مبدأ تغير المحكر ،  
 ولكنه تردد كثيراً في قبول هذا المبدأ ( انظر فتاوى الأجهورية ) . وحيث إن مقدار المحكر  
 الأصل كان سبعة قروش ونصفاً والإيراد من الإيجار لهذه الأرض المحكرة كان ١٢٠٠ أي بنسبة  
 جلف ، بناء عليه فإن كل زيادة تكون تباً لهذه النسبة » ( استئناف مخطط ٩ يونيو سنة ١٩٢٥  
 م ٣٧ ص ٤٨٢ - الملامة ٨ ص ١١٦ وهو الحكم السابق الإشارة إليه ) .

وقد جاء في حكم محكمة مصر الوطنية : « ومن حيث إن القاعدة . . هي وجوب المحافظة  
 على النسبة بين مقدار المحكر في وقت إنشائه وثمان الأرض في ذلك الوقت » ( مصر الوطنية  
 ٢٤ أبريل سنة ١٩٢٨ الملامة ٩ رقم ٥٩ - ٩٥ وهو الحكم السابق الإشارة إليه - وانظر  
 في نفس المنى في القضاء الوطني : استئناف وعلى ٢٩ أبريل سنة ١٨٩٧ المالك ٨ ص ٣٠١ -  
 ٢ مايو سنة ١٩٠٢ الحقوق ١٧ ص ٢١١ - ١٦ أبريل سنة ١٩٠٣ عزيز خانكي ١٢٣ -  
 ٣١ يناير سنة ١٩٢٨ الملامة ٨ رقم ٤٩٤ ص ٨٠٩ ) .

ومع ذلك فقد صدر حكم من محكمة الاستئناف المخطئة يقضي بأنه يجب ألا يكون لقيمة المحكر  
 الأصلية تأثير كبير في تقدير أجر المثل بحيث يجعل قيمة المحكر زائدة جداً بدرجة لا تتناسب  
 مطلقاً مع القيمة الحقيقية للأرض المحكرة . وقد رفضت المحكمة المحكر من سبعة قروش في السنة  
 إلى ثلاثة جنيه ( استئناف مخطط ١٢ يونيو سنة ١٩٢٤ م ٣٦ ص ٤٣٣ ) .

عشرة آلاف من الجنيهات ، تحسب الأجرة بمقداره ٥٪ من هذه القيمة فتكون خمسمائة جنيه . ويكون نصيب حق المحكر من هذه الأجرة هو الثلث ، فتكون أجرة المحكر بعد التصحيح هي  $\frac{166}{3}$  جنيهاً بدلاً من ١٠ جنيهات بحسب نظرية طائفة المحكرين . وظاهر أن الفرق كبير بين التقديرين ، وأحدهما يستهدف مصلحة المحكرين ، والآخر يرمى مصلحة المحكرين (١) .

(١) وقد تقلبت وزارة الأوقاف على نظريات متباينة تنقضى بالوحدة الأخرى . فكانت في بداية الأمر تكنى بأجر زعيد للمكر ( ٢٠٥ في الألف من قيمة الأرض المحكرة ) . ثم أصدرت منشوراً في ١١ سبتمبر سنة ١٩٢١ تجعل فيه المحكر كل ربع الأرض ، ثم تشدد ثانياً في ٣٠ أكتوبر سنة ١٩٢٢ فتجعل أجرة الأرض حرة ٩٪ من ثمنها وأجرة المحكر  $\frac{2}{3}$  من ثمنها . ثم عادت في سنة ١٩٢٥ واقترحت جعل أجرة الأرض حرة ٦٪ وحكرها ٢٪ ، وتقدمت بقتراحها إلى مجلس الأوقاف الأعلى . فقرر هذا المجلس في ١٢ يناير سنة ١٩٢٦ ( المحاماة ٦ رقم ١٢ ص ٦٦٧ ) أن يقدر في المحكر حق ملك الرقبة بالثلث وحق صاحب المنفعة بالثلثين من قيمة الأرض حرة خالية من البناء ، وأن حساب ربع الأرض بواقع ٩٪ من ثمنها لا يتفق مع الحالة الاقتصادية ، لأن رؤوس الأموال المستمرة في العقارات تغطي عادة بين ٥٪ و ٦٪ ، فرأى المجلس أن يحسب مجموع الأجرة ٥٪ إلا إذا قضى صقع الأرض والرغبة فيها بالزيادة أو النقص ، ويكون نصيب المحكر من مجموع الأجرة الثلث ( أي  $\frac{1}{3}$  ٪ من قيمة الأرض حرة خالية من البناء ) . وقد أخذ المجلس بالاعتبارات الآتية : إن الذي يتفق مع القواعد الشرعية والمبادئ الاقتصادية هو أن تقرر أجرة المثل على الأرض المحكرة ، ملاحظاً عند تقديرها نفس النظر من جميع الأعمال التي عملها المحكر في الأرض من بناء وغيره والتي عملها حولها أيضاً لتحسينها . وينظر فقط إلى الأرض نفسها بالنسبة إلى صقعها الذي هي فيه ، وإلى رغبات الناس العامة فيها ، وإلى حالتها باعتبارها مشغولة بحق المحكر ، وتجعل أجرة المثل مدة عشرين سنة هي القيمة التي يصح الاستبدال بها ، إلا إذا كانت الأرض في صقع لا يمكن ملك أرض فيه أن يستغل ثمن أرضه في تلك المدة ، بل يحتاج إلى مدة أطول ، ففي هذه الحالة تقرب أجرة المثل في عدد السنين التي يستغل المالك فيها ثمن أرضه - هذا عن قيمة استبدال المحكر . أما عن تقسيم الأجرة بين حق الرقبة ( أجرة المحكر ) وحق المنفعة بنسبة الثلث إلى الثلثين - فقد بين المجلس رأيه على ما يأتي : إن القانون المدني ( القديم ) في المادة ١١ منه عرف الملكية بأنها هي الحق المالك في الانتفاع بما يملكه والتصرف فيه بطريقة مطلقة ، ويكون بها المالك الحق في جميع ثمرات ما يملكه سواء كانت طبيعية أو عارضية وفي كافة ما هو تابع له . وأنه يؤخذ من هذا التعريف أن حق الملكية يتكون من ثلاثة عناصر : أولاً : حق الاستعمال - ثانياً : حق الانتفاع - ثالثاً : حق التصرف . ولما كان حق المحكر الذي يقرره المالك على العين يعطى المحكر حق البقاء والقرار مادام يدفع المحكر أجرة المثل ، وهذا الحق يكاد يكون أبدياً لأن المحكر لا يضمن عادة على المالك دفع المحكر غشياً من زوال حقه وعدم مبنائه التي يكون قد صرف عليها مصاريف باهظة تفوق ثمن الأرض وزيادة . وفوق ذلك فإن إبطاء المحكر يحرم صاحب الرقبة نهائياً من حق استعمالها =

لمصلحة . ولم يبق له بعد ما يقدم إلا حق التصرف في العين . وهذا الحق ميب ، وهذه العيوب لها تأثيرها من الوجهة الاقتصادية ، فإنه لا يمكن التصرف في العين المملوكة عامة إلا لصاحب المنفعة ، ومن التاجر أن يقدم شخص على شراء عين محكورة لأنه لا فائدة له من هذا الشراء إلا إذا أخذ قيمة المحكر وهي ما لا يطلع فيه لمن يريد الاستقلال . فلهذه الاعتبارات يقدر حق مالك الرقبة بالتك وحق صاحب المنفعة بالثلثين من قيمة الأرض حرة خالية من البناء .

وقد أخذ بالرأى المتقدم محكمة استئناف مصر حيث قالته : لتقدير قيمة المحكر ترى المحكمة الأخذ بالقاعدة التي قدرتها وزارة الأوقاف من أن الملكية عناصر ثلاثة : حق الاستعمال وحق الانتفاع وحق التصرف ، وأن المحكر الحقيق الأولين والمحكر الحق الأخير باعتباره مالكاً للرقبة . وعلى ذلك يحق للمحكر مطالبة المحتكر بثلث أجرة المثل الحاضر الذي يجب تقديره طبقاً ٣٣٦ و ٣٣٧ من كتاب قدى بلا . ولا ترى المحكمة الأخذ بالطريقة الأخرى التي ترجع تقدير قيمة الأرض لوقت إنشاء المحكر لمعرفة نسبة المحكر إلى قيمتها في ذلك الحين ، ثم تقدير قيمتها في الوقت الحاضر ورفع قيمة المحكر على أساس هذه النسبة . وفي الطريقة الأولى تحقيق لقواعد الفقه المقررة ، وفي الثانية صعوبات عملية قد يستحيل معها التقدير عن أوقات مضت وانقضت معها ظروفها ( استئناف مصر ٣٠ مايو سنة ١٩٣٢ المحاماة ١٣ رقم ٢١٠ ص ٤١٦ ) .

ولكن محكمة استئناف مصر ، في حكم آخر قبل ذلك وقد سبق الإشارة إليه ، رفضت الأخذ بنظرية وزارة الأوقاف قائلة : إن وزارة الأوقاف لم تثبت على مبدأ واحد في تقدير المحكر ، وبالتالي في تقدير الزيادة الواجبة إضافتها إلى المحكر القديم ، فلا عمل حينئذ لقول بأن للوزارة قاعدة تسير عليها حتى أصبحت مرعاً أثرها عليه القضاء وأصبحت واجبة الاحترام . والقاعدة الأخيرة التي تريد الوزارة أن تتبعها قاعدة تخالف المحكمة المقصودة من المحكر ، إذ كان أساس هذه القاعدة النظر إلى قيمة الأرض حرة ، مع أن الواجب اقتراض أرض توافرت فيها الشروط التي تبيح المحكر ، أي أرض غريبة أو سجنه ضعيفة فانت متفعها ولا سبيل لاستئصالها . هنا فضلاً عن أن تقسيم الربع إلى ثلاثة أقسام هو تقسيم تحكى ، فقد جعل ثبماً للحقوق الثلاثة التي على العين ( حق الرقبة وحق المنفعة وحق الاستعمال ) . وليس حتماً أن تكون هذه الحقوق متساوية فيما بينها في القيمة ، حتى يصح أن يقسم الربع بينها بالتساوى . ويظهر ذلك جلياً في قطعة أرض صغيرة المساحة يقام عليها بيان شاحقة قيمة . فعن الرقبة لا يمكن أن يساوى حق المنفعة أو الاستعمال ( استئناف مصر ٦ يناير سنة ١٩٣١ المحاماة ١١ رقم ٤٧١ ص ٩٤٠ - وقد قلنا أن هذا الحكم أخذ بنظرية النسبة التي سبق بيانها ) . ورفض الأخذ بنظرية وزارة الأوقاف أيضاً ، مع الأخذ بنظرية النسبة ، محكمة مصر الوطنية ، إذ قالت في حكم سبق الإشارة إليه : إن وزارة الأوقاف ، بتجديدها الثلث والثلثين على الوجه الذي أشارت به ، لم تترك على أية قاعدة اقتصادية أو قانونية ، بل جاء تقديرها بهذا التحديد جزافاً أيضاً ، ولا يمكن الاعتماد به مادام غير مبني على أساس قانوني أو اقتصادي صحيح ، بل بنته على مجرد حلول افتراضية تختلف بحسب نظر واضعها . والقاعدة المنطقية التي تنفق مع المبادئ القانونية والقواعد الشرعية هي وجوب المحافظة على النسبة بين مقدار المحكر في وقت إنشائه وضمن الأرض في ذلك الوقت بحيث إذا زادت قيمة الأرض أو نقصت زاد المحكر أو نقص ثبماً لذلك وبمقداره ( مصر الوطنية ٢٤ أبريل سنة ١٩٢٨ المحاماة ٩ رقم ٥٩ ص ٩٥ ) .



وقد حسمت محكمة النقض هذه المسألة بحكم لها معروف ، صدر في ١٤ يونيو سنة ١٩٣٤ (١) . وقد رفضت المحكمة كلتا النظريتين ، نظرية المحكرين ونظرية المحكرين . وأخذ بالنظرية التي تقضي بها الشريعة الإسلامية كما هي مبسطة في المواد ٣٣٦ و ٣٣٧ و ٣٣٩ من قانون العدل والإنصاف لقدرى باشا ، مؤيدة بالمادتين ٢٠ و ٢٣ من لائحة إجراءات وزارة الأوقاف المصدق عليها بالأمر العالي الصادر في ١٣ يولييه سنة ١٨٩٥ . فلا ينظر إلى قيمة الأرض وقت التصديق لأخذ نسبة منها تقبلر الأجرة على مقتضاها ، وإنما تقبلر الأجرة وقت التصديق على اعتبار أن الأرض حرة خالية من البناء ، وعلى أساس ألا يلاحظ فيها سوى حالة الصق ( أى الجهة والتاحية ) ورغبات الناس ، وأن يصرف النظر عن التحسين اللاحق بذات الأرض أو بصقع الجهة بسبب البناء الذى أقامه المحكر . ذلك أن البناء الذى يقيمه المحكر فى أرض الوقف من شأنه أن يقلل من قيمة المحكر وهى أجر المثل إذا كان له دخل ما فى تحسين صقع الجهة التى فيها أرض الوقف ، بحيث أن قاضى الموضوع ، متى اقتلع من أجل المثل قسراً ما مقررأ أنه ثبت له أن بناء المحكر قد زاد فى الصقع بقدر هذه الحظيطة التى يقتطعها ، فلا رقابة لأحد عليه (٢) . ونطبق هذه الطريقة هنا

---

(١) مجموعة عمر ١ رقم ١٩٨ ص ٤٣٩ - انظر أيضاً نقض مدنى ٢١ أبريل سنة ١٩٤١ مجموعة عمر ٣ رقم ١١٥ ص ٣٣١ حيث رددت المحكمة حكمها ، فتكفى بالإشارة إلى الحكم الأول .

(٢) وهذا أهم ما جاء فى أسباب الحكم مطلقاً بتقدير أجرة المحكر : « وحيث إن مبنى المبنى مخالفة الحكم المطعون فيه للقاعدة القديمة الواجبة المتأينة فى تقدير المحكر الواردة فى المادتين ٣٣٦ و ٣٣٧ من قانون العدل والإنصاف ، تلك القاعدة التى قضت على أساسها محكمة أول درجة ، وهى تقدير قيمة الأرض المحكرة وقت إنشاء المحكر وتقدير نسبة المحكر إليها ثم تقديرها إلى الوقت الحاضر ورفع قيمة المحكر بنفسية ما ارتفعت إليه قيمة الأرض (كذا) - وحيث إنه بالرجوع إلى الحكم المطعون فيه تبين أن محكمة الاستئناف قد صدوت حكمها بالقاعدة التى رأت اعتبارها أساساً لتقدير المحكر الواجب دفعه سنوياً فقالت : « حيث إن الاستحكار شريعاً هو عقد لإيجار يبيع للمحكر حق البقاء والقرار على الأرض المحكورة مادام يدفع أجرة المثل للمالك وقتها ، وهذه الأجرة يجب أن يراعى فى تقديرها حالة الأرض المحكورة باعتبارها مشغولة بحق المحكر وحالة سقمها ورغبات الناس فيها . ثم استعرضت أقوال كل من طرق الخصوم ، فذكرت القاعدة التى ترى وزارة الأوقاف وجوب السير على مقتضاها وهى أن يقدر المحكر (وهو حق مالك الرقبة) بالثلث وحق المحكر (وهو صاحب المنفعة) بالثلثين ، وذلك من قيمة أجرة الأرض المحكورة حرة خالية من البناء ، وأن تحسب هذه الأجرة باعتبار ٥٪ من ثمن =

- الأرض حرة، وألا يدلل من هذه القاعدة إلا في الأحوال التي يقتضي فيها صقع الأرض والرغبة فيها بالزيادة أو النقص من القدر المتقدم ذكره، كما ذكرت القاعدة التي يرى المحكر اتباعها وهي ما نصت بحكمة أول درجة على مقتضاها وأشير إليها في معنى هذا المصنف - ذكرت طائفتين للقاعدتين، ثم قالت بفسادهما وعدم إمكان العمل بهما، وخلصت إلى القول بأن "أقوم سيل يصح اتباعه لتقدير المحكر هو الرجوع إلى ما تقتضي به الشريعة التراء التي نشأ بمقتضاها هذا النوع من أنواع التأجير، وأن القاعدة الشرعية هي ما سبق تقريرها بصدر هذا الحكم، أي وجوب مراعاة حالة الأرض المحكرة باعتبارها مشغولة بحق المحكر وحالة سقمها ورغبات الناس العامة فيها" - خلصت إلى ذلك، ثم رأت أن الجدير الذي تدبته بحكمة أول درجة بمحكها التمهيد الصادر في ١٤ أبريل سنة ١٩٣٠ قد راعى هذه الاعتبارات جميعاً، فصدلت الحكم المستأنف وفقاً لنتيجة تقريره - . . . وحيث إن الاحتكار من وضع فقهاء الشرع الإسلامي، وهو عندهم - كما قالت بحكمة الاستئناف - عقد إيجار يعطى للمحكر حق البقاء والقرار على الأرض المحكورة ما دام يدفع أجرة المثل. ولما كانت هذه الأجرة تزيد وتنقص على حسب الزمان والمكان، فقد أهتم الفقهاء ببيان طريقة تقديرها، فأوجبوا: (أولاً) أن يكون التقدير على اعتبار أن الأرض حرة خالية من البناء. (ثانياً) ألا يلاحظ فيه سوى حالة الصقع (أي الجهة أو الناحية) التي فيه الأرض المحكورة ورغبات الناس فيها، وأن يصرف النظر عن التحسين اللاحق بملات الأرض أو تصحيح الجهة بسبب البناء الذي أقامه المحكر (مفهوم المواد ٣٣٦ و ٣٣٧ و ٣٣٩ من قانون العدل والإنصاف). وهذه المبادئ الشرعية في تقدير المحكر قد أخذ بها الشارع المصري، وأيدها في المادتين ٢٠ و ٢٣ من لائحة إجراءات وزارة الأوقاف المصدق عليها بالأمر العالي الصادر في ١٣ يولييه سنة ١٨٩٥ ونصها: المادة ٢٠ - الأيمان التي تطلى بالاحتكار يراعى في تحكيمها رغبة الراغبين وأجرة مثل الأرض خالية من البناء، ويذكر في صريح تحكيمها أن الأجرة تكون دائماً أجرة مثل الأرض خالية من البناء بحسب الزمان والمكان بحيث لا يؤثر على ذلك حق البقاء والقرار، وأن للمصمك ملزم بحفظ العين لأجل ولحقها - المادة ٢٣ - على دهبان الأوقاف أن ينظر في كل حكم مطلق يوقف في إعلانه، وتلقينه على المحكم بحسب أجر المثل في الحال بقطع النظر عما أحدث (أي المحكر) في أرض الوقف أو بنائه، ويقطع النظر عما هو مقدر في سك التحكيم، فإن قبله المحكم يصير تقديره عليه، وإن لم يقبل يحال الفصل في ذلك على المحكمة المختصة - وواضح أن نص المادتين المذكورتين يقرر عناصر تقدير المحكر الواجب على المحكم دفعه على مثال ما تقرره الشريعة التراء الواردة حكماً في هذا الصدد بالمواد ٣٣٦ و ٣٣٧ و ٣٣٩ من قانون العدل والإنصاف السابق ذكرها. بل إن المادة ٢٠ تنص صراحة على أن حق البقاء والقرار الذي للمحكر لا تأثير له في تقدير المحكر - وحيث إنه من كانت هذه هي المبادئ التي قررها الفقهاء وأكدها قانون سنة ١٨٩٥ الجاري عليه الفصل الآن، وألا يحسم من اتباعها، فيكون الحكم للمطعون فيه قد أصاب إذ قضى بعدم إمكان العمل بأية القاعدتين التي يرى كل من الخصوم السير على مقتضى واحدة منها لتقدير المحكر (نقص مدعى ١٤ يونيو سنة ١٩٣٤ بمجموعة عمر ١ رقم ١٩٨ من ١٢٩).

ثم استمرت بحكمة النقص في نفس الحكم ترد على نظرية وزارة الأوقاف في توزيع بيع الأرض مثالية بين المحكر والمحكر لأول الملك والمثل للمطعون، قالته: وأما ما ذهبت إليه وزارة الأوقاف من أن المحكر الواجب دفعه سعياً على المحكر هو تلك أجرة المثل، وما أسسه -

أيضاً على المثل المثلث المذكور . فنخفل من حسابنا أن الأرض المحكرة قد بلغت قيمتها عشرة آلاف من الجنيهات وقت التصديق ، وتقدر القيمة الإيجارية لهذه الأرض وقت التصديق على اعتبار أنها حرة خالية من البناء ، وقد يقدر الخبير هذه القيمة بما يبلغ مائة وخمسين جنيهاً . ولما كان الواجب ألا نلاحظ في تقدير أجرة الحكر سوى حالة الصقع ورغبات الناس بصرف النظر عن التحسين اللاحق بذات الأرض أو بصنع الجهة بسبب البناء الذي أقامه المحكر ، ويجوز اقتطاع قدر معين من أجر المثل في مقابل هذا التحسين ، فقد يرى قاضي الموضوع أن يقتطع ثلث القيمة الإيجارية أو نصفها بحسب تقديره وبعد الاستئناس برأي الخبير ، فتبطل القيمة الإيجارية من مائة وخمسين إلى مائة أو إلى خمسة وسبعين . وتكون أجرة الحكر بحسب نظرية محكمة النقض متراوحة بين مائة جنيه

= عليه يلعبها هذا من أن للملكية عناصر ثلاثة هي حق الاستعمال وحق الانتفاع وحق التصرف ، وأن جهة الوقت غير باقية في الأرض المحكرة سوى حق التصرف ، وأما الختان الآخران - الاستعمال والانتفاع - فهما للحكر ، وأن أجرة الأرض يجب نسبتها بين أرباب هذه الحقوق الثلاثة ، فيكون لوقت الثلث لأن له حقاً واحداً منها ، وللمحكر الختان لأن له حقين إلى آخر ما نقول في مذكرة - ما فذهبت إليه الوزارة عن ذلك غير سديد . وإذا كانت محكمة الاستئناف قد تايمت الوزارة على هذه النظرية في بعض أحكامها ، كما أنها المستشهد به الآن ، فليس هذا حجة على الحقيقة القانونية ، بل هو في غير محله : (أولاً) لأن دفع أجرة المثل هو السبب في استمرار حق البناء والقرار ، فإذا زال هذا السبب سقط السبب وهو حق البقاء . ونظرية الوزارة قلب الوضع ، فتبطل حق البقاء حقاً أساسياً أصيلاً يكون لصاحبه ثلث الأجرة بدون أن تبين لهذا الاستعانة سبباً . وكأنها تقول إن المحكر بمجرد حصوله على عقد الاحتكار ودفع الأجرة أول مرة ووضع أسس بنائه في الأرض يسقط عنه حقاً ثلث الأجرة في المستقبل ، وهذا قول بين الفساد . على أنه - كما أسلفنا - يصطدم مع النص الصريح في المادة ٢٠ من لائحة يوليه سنة ١٨٩٥ . (ثانياً) لأن التعليل والتوزيع اللذين تسلم الوزارة لتنازل الملكية بين على تصور محلي ، إذ جهة الوقت إذا كان لها حق الرقبة أو حق التصرف في الرقبة كما تشير إليه عبارة الوزارة هي والحكم اللذان تستشهد به - إنما كان لهما هذا الحق ، فإن لهما أيضاً الأجرة تأملها من المحكر ، والأجرة من فرائد الأرض ومن ثمرتها المادية (fruit civil) . فجهة الوقت لها حق التصرف ثم حق الانتفاع بأرضها واستغلالها بطريق التأجير ، ولا يفهم إذن كيف يكون للحكر حق الاستعمال وحق الانتفاع ولا يكون لوقت سوى حق التصرف في الرقبة . (ثالثاً) إن تلك الحقوق هي حقوق صنوية ، فالوزارة توزعها بين المحكر والمحتكر ذلك التوزيع المفروض ، ثم تجعلها أسراً متساوية في القيمة ، ثم تقسم الأجرة بين أربابها نسبة ميكانيكية ، وبذلك هذا لا يجعله العقل . (لقدس مدني ١٤ يونيو سنة ١٩٢٤ بمجموعة عمر ١ رقم ١٩٨ ص ٤٤٦ - ص ٤٤٧) .

ونخبة وسبعين ، بينما هي عشرة بحسب نظرية المحكرين و١٦٦ بحسب نظرية المحكرين :

وتوجه محكمة النقض النظر بعد ذلك إلى مسألتين هامتين .

( المسألة الأولى ) أن تحسب القيمة الإيجارية للأرض دون تأثر بما للمحكر عليها من حق القرار . فلا يجوز في المثل المتقدم الذكر ، وقد حسبنا القيمة الإيجارية للأرض من خمسة وسبعين إلى مائة وهي غير مشغولة بحق القرار ، أن نعيد حسابها باعتبار الأرض مشغولة بحق القرار وقد نزل على هذا الاعتبار إلى ثلاثين أو إلى خمسة وعشرين . بل يجب أن نستقي التقدير باعتبار الأرض غير مشغولة بحق القرار ، فتبقى أجرة المحكر متراوحة بين مائة وخمسة وسبعين . ذلك أن دفع أجرة المثل هو السبب في استمرار حق البقاء والقرار ، فإذا اقتطعنا من القيمة الإيجارية ما يقابله سقط الحق نفسه ، أو كما تقول محكمة النقض : « فإذا زال السبب سقط المسبب وهو حق البقاء . ونظرية الوزارة ( وزارة الأوقاف ) تقلب الوضع ، فتجعل حق البقاء حقاً أساسياً أصلاً يكون لصاحبه ثلث الأجرة بدون أن تبين لهذا الاستخفاف سبباً . وكأنها تقول إن المحكر ، بمجرد حصوله على عقد الاحتكار ودفعه الأجرة أول مرة ووضع أسس بنائه في الأرض ، يسقط عنه حق ثلث الأجرة في المستقبل ، وهذا قول يبين الفساد » (١) .

( المسألة الثانية ) أن تقدير الأجرة على مثل أرض الوقف يقتضى معرفة ماذا كانت عليه حالة أرض الوقف عند التحكر ، « فربما كانت بركة أوقاعاً منحطاً أو تلاً أو أنقاضاً متهملة ، فردمها المحكر أو أزال التل والأنقاض بنفقة من طرفه

( ١ ) وقد أكلت محكمة النقض هذا المبدأ في حكم آخر ، إذ قضت بأن حكم القانون في تقدير أجر المحكر هو أنه لا يمتد فيه بحق البقاء والقرار الذي للمحكر ، فإن حق البقاء والقرار هو في مقابل الأجرة المحكرة وصاحبه لا يحصل عليه إلا بهذا المقابل ، فلا يمكن أن يكون لهذا الحق أثر في تقدير المقابل له . ومن ثم يكون المحكر ملزماً دائماً ولا بد بأجرة المثل كاملة غير منقوصة . أما القول بتقدير القيمة على أساس نسبة الثلث إلى الثلثين من قيمة الأرض على ما ورد في قانون رسم الأيلولة على التركات ، فلهذا إنما يكون عند تقدير حق كل من المحكر والمحكر بعد أن يكون المحكر قد حصل على حق البقاء والاستقرار مقابل الأجر ، سواء لتحصيل الضريبة المستحقة عليهما أو في حالة استبدال الأرض المحكرة ( نقص مدني ١١ أبريل سنة ١٩٤٦ مجموعة ص ٦٢ رقم ١٥٠ ) .

حتى أصبحت صالحة للبناء أو الغراس ، فثل هذه الأرض عند تقدير أجرتها لا بد من أن يكون التقدير باعتبار أنها بركة أو قاع أو تل أو أنقاض متركمة . وبما أن كثير من الأوقاف المحتكرة تصعب معرفة أصل حالتها عند التحكير لمضى الزمن ، فالمحتكر هو المكلف بإثبات حالتها تلك القديمة ، إذ هذه من قبله دعوى مخالفة للظاهر من الأمر ، وقاضى الموضوع متى تحرى وحقق وقدر للأرض حالة أصلية خاصة ، أو متى قدر الخبير لها حالة خاصة ، واعتمدها القاضى ويبنى في حكمه علة اعتباره لإياها على هذه الحالة الخاصة في مبدأ التحكير ، كان رأيه في ذلك طبعاً من مسائل الموضوع التي لارقابة عليه فيها <sup>(١)</sup> . ومؤدى ذلك أننا لو فرضنا في المثل المتقدم أن قاضى الموضوع ثبت له أن الأرض المحتكرة كانت بركة مثلاً وقت التحكير ، وجب عليه أن يحسب قيمتها الإيجارية يوم التصديق على اعتبار أنها لا تزال بركة ، لا على أنها قد ردمت وأصبحت صالحة للبناء أو الغراس ، وقد ينزل هذا بالقيمة الإيجارية إلى عشرين جنباً أو خمسة وعشرين بدلاً من مائة أو خمسة وسبعين . وعبء إثبات أن الأرض كانت بركة وقت التحكير يقع على المحتكر ، لأنه يدعى خلاف الظاهر كما تقول محكمة النقض <sup>(٢)</sup> .

وقد أخذ التقنين المدني الجديد كما قدمنا بنظرية محكمة النقض ، فنصت المادة ١٠٠٥ مدنى كما رأينا على أنه « يرجع في تقدير الزيادة أو النقص إلى ما للأرض من قيمة إيجارية وقت التقدير . ويراعى في ذلك صقع الأرض ورغبات الناس فيها ، بغض النظر عما يوجد فيها من بناء أو غراس ، ودون

---

(١) « قد قضت محكمة الاستئناف الوطنية بأنه في تقدير الحكر لا ينظر إلى الزيادة التي نشأت عن عمل المحتكر كالبناء الذي أقامه على الأرض المحتكرة أو الغراس الذي غرسه فيها ، بل ينظر في صقع الأرض في ذاتها بمراعاة ما يجاورها . فثلاً لا يزداد الحكر على الأرض المحتكرة لو كانت مواتاً فأحيائها المحتكر بعلمه ، ولكن إذا كان الإحياء ناشئاً عن حفر الحكومة لترع أو مصارف في الجهة التي فيها الأيطان فيزداد الحكر ، وكذلك لو كانت الأرض المحتكرة في حى قاص ثم زادت الرغبة فيه بسبب إنشاء مواصلات جديدة بينه وبين وسط المدينة يزداد الحكر (استئناف وطنى ١٤ ديسمبر سنة ١٩١٥ الشرائع ٣ رقم ٥٨ ص ٢٤٠) .

(٢) « وقد رجعت محكمة النقض في حكم آخر لها تؤكد وجوب الاعتداد بحالة الأرض عند إنشاء الحكر مع وجوب اقتطاع ما يقابل الزيادة بعمل المستحكر من حاصل هذا التقدير ، ولكن دون إغفال ما طرأ بعد ذلك على أجرة المثل من تغيير » (نقض مدنى أول مارس سنة ١٩٥١ مجموعة أحكام النقض ٢ رقم ٧٤ ص ٤٠٢) .

اعتبار لما أحدثته المحكر فيها من تحسين أو إتلاف في ذات الأرض أو في صقع الجهة، ودون تأثرهما للمحكر على الأرض من حق الفراغ. فبذلك نظرية المحكرين وهي الاعتداد بقيمة الأرض وقت التصنيع وحساب أجرهما على أساس ٥ ٪ من هذه القيمة وتخصيص الثلث من هذه الأجرة لحق المحكر، وإذا كان هناك وجه لهذا الحساب فإنما يكون في تقدير قيمة حق المحكر عند الاستبدال، وقد نوهت بذلك محكمة النقض في حكمها السالف الإشارة إليه<sup>(١)</sup>. وبذلك التقنين المدني الجديد أيضاً نظرية المحكرين، فلم يأخذ بالنسبة بين أجرة المحكر عند التحكير وقيمة الأرض في ذلك الوقت، واستبقاه هذه النسبة بين الأجرة وقيمة الأرض عند التصنيع. وما دار من المناقشات في لجنة مجلس الشيوخ في هذا الصدد قاطع في أن التقنين المدني الجديد قد نبذ هذه النظرية متعمداً نهذاً، بعد أن تقدم بها إلى اللجنة مندوب عن المحكرين<sup>(٢)</sup>. وإذا كان قد ورد في المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدى إشارة صريحة إلى الأخذ بهذه النظرية، وقد نسبت خطأ في هذه المذكرة إلى محكمة النقض<sup>(٣)</sup>، فقد نسخ ذلك ما جرى بعد هذا

(١) نقض مدني ١٤ يونيو سنة ١٩٣٤ بمسودة مر ١ رقم ١٩٨ ص ١٢٩ - وانظر مايل فقرة ٨١٤ في الماش.

(٢) انظر أيضاً فقرة ٨٠٢ في الماش.

(٣) قد ورد في المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدى ما يأتي: «يقى أن يعرف كيف تتصل الأجرة تبعاً لتغير أجرة المثل، وفي هذا فنن المفروض للقضاء المصري والقضية الإسلامية نفس في المادة ١٢٦٤ على أنه... وهذا ما يحسب بتصحيح المحكر. والقاعدة في التصحيح هي ما قرره قانون العدل والإنصاف في المواد ٣٣٦ و ٣٣٧ و ٣٣٩ (طابقاً بالمعاملين ٢٠ و ٢٢ من لائحة إجراءات وزارة الأوقاف المصدق عليها بالأمر العالي الصادر في ١٢ يونيو سنة ١٨٩٥)، وأقرته محكمة النقض في حكمها الصادر في ١٤ يونيو سنة ١٩٣٤ (مج للنس ١ ص ٣٤٩ رقم ١٩٨) من أنه يجب أولاً تقدير قيمة الأرض وقت إجهاد التحكير... فإذا قدرت قيمة الأرض وقت إجهاد التحكير على هذا النحو، نسبت إليها الأجرة التي اتفقت عليها وقتذاك. ثم تقدر قيمة الأرض وقت التصنيع... وتكون نسبة ما بين الأجرة الجديدة والقيمة التي قدرت للأرض وقت التصنيع هي نفس نسبة ما بين الأجرة القديمة والقيمة التي قدرت للأرض وقت إجهاد التحكير» (مجموعة الأعمال القضائية ٦ ص ٥٨٥ - ص ٥٨٦). وتظاهر أن المذكرة الإيضاحية أخذت بنظرية النسبة، ونسبتها خطأ إلى محكمة النقض - وقد رأينا أن محكمة النقض قد قبلت صراحة هذه النظرية (قانون سليمان مرقي فقرة ٣٣١ ص ١٢٢ - محم كاتل مرقي في المجلد العينة الأصلية ٢ سنة ١٩٤٩ فقرة ٣١٨ ص ٣٩٢: وقد فسرا نص المادة ١٠٠٥ على أنه أخذ بنظرية النسبة، حاشيتان في ذلك مع ما ورد في المذكرة الإيضاحية ونسب خطأ إلى محكمة النقض).

من تعديلات أدخلت على النص في لجنة الشيوخ ، وما ظهر جلياً من اتجاه هذه اللجنة لعدم الأخذ بنظرية « النسبة » التي تقدم بها مندوب المحكرين كما سبق القول .

## § ٢ - آثار المحكر

٨٠٤ - منوق المحكر والزاماته : يقين من النصوص الواردة في التقنين المدني في هذا الموضوع أن المحكر له حقوق وعليه التزامات . فحقوقه تنحصر في حق عيني يثبت له في العين المحكرة هو حق المحكر ، وحق ملكية تامة فيما أحدثه على الأرض المحكرة من بناء أو غراس . ويلتزم بالوفاء بالأجرة للمحكر ، ويجعل الأرض المحكرة صالحة للاستغلال .

٨٠٥ - من المحكر في الأرض المحكرة - نص قانوني : تنص المادة ١٠٠١ من التقنين المدني على ما يأتي :

« للمحكر أن يتصرف في حقه ، وينتقل هذا الحق بالميراث » (١) .  
وعقد المحكر يفتي للمحكر حقاً عينياً أصلياً في الأرض المحكرة ، هو حق المحكر (٢) . ويحول له هذا الحق الانتفاع بالأرض بجميع وجوه الانتفاع ، بشرط

(١) تاريخ النص : ورد هذا النص في المادة ١٢٥٩ من المشروع التمهيدى على الوجه الآتي : ١٥ - للمحكر الحق في أن ينتفع بالأرض المحكرة ، فله أن يقيم عليها بناء أو غراساً ، كما له أن يستعملها في أي غرض آخر ، بشرط أن تكون الأعمال التي يجريها في هذه الأرض من شأنها أن تؤدي إلى تحسينها ، ٢ - وله أن يتصرف في حقه ، ولو بالوقف ، أو أن يترده إذا اغتصب ، وينتقل هذا الحق بالميراث . وفي لجنة المراجعة حذفت الفقرة الأولى ، وعدلت الفقرة الثانية على الوجه الآتي : « للمحكر أن يتصرف في حقه ، وأن يترده إذا اغتصب وينتقل هذا الحق بالميراث » . وأصبح رقم المادة ١٠٧٦ في المشروع النهائي . ووافق عليها مجلس النواب تحت رقم ١٠٧٣ . وفي لجنة مجلس الشيوخ حذفت عبارة « وأن يترده إذا اغتصب » لأن هذا الاسترداد يثبت لكل صاحب حق وفقاً لقواعد العامة ولا حاجة لنص خاص . وقد أصبح النص بذلك مطابقاً لما استقر عليه في التقنين المدني الجديد ، وصار رقمه ١٠٠١ . ووافق عليه مجلس الشيوخ كما عدله بلته ( مجموعة الأعمال التحضيرية ٦ ص ٥٧٥ - ص ٥٧٧ ) .

(٢) استئناف مخطط ٢٦ يناير سنة ١٩١١ م ٢٣ ص ١٣٩ - ٢٦ ديسمبر سنة ١٩١٦ م ٣٠ ص ١٢٥ - ٢٥ أبريل سنة ١٩٤٤ م ٥٦ ص ١١٢ - مصر الوطنية ٣٠ يونيو سنة ١٩٣٠ المضافة ١٣ رقم ٦٣٧ ص ١٢٥٥ .

أن تكون الأعمال التي يجريها في الأرض من شأنها أن تؤدي إلى تحسينها . وله بوجه خاص أن يقيم على الأرض بناء أو غراساً ، وله حق القرار في الأرض بيناته أو غراسه إلى أن ينتهي حق المحكر . وله أن يحدث تصليحات في الأرض ، وأن يغير فيها بشرط ألا ينقص من قيمتها . وقد كان المشروع التمهيدى يتضمن نصاً هو المادة ١٢٦٠ منه ، وكانت تجرى بما يأتى : « للمحتكر الحق في أن يعلو بالبناء القائم على الأرض المحكرة ، وفي أن يحدث به زيادة أو تعديلاً ، ما لم ينص السند المنشئ "لحق المحكر على غير ذلك" . وقد حذف هذا النص في لجنة المراجعة (١) ، وهو ليس إلا تطبيقاً للقواعد العامة . فللمحتكر أن يعلو بالبناء ما شاء من طبقات (٢) ، أما إذا كان المحكر مقصوراً على الطابق الأرضى ، فلا يجوز للمحتكر أن يبنى فوق هذا الطابق أطباقاً أخرى ، لأن حقه لم يتعلق إلا بالسفل وحق العلو لا يزال مملوكاً لجهة الوقف أو للمحكر (٣) .

وللمحتكر أن يتصرف في حق المحكر بجميع أنواع التصرفات ، فله أن يبيعه أو يهبه (٤) ، أو يرب له أو عليه حق ارتفاق ، أو يرب عليه حق انتفاع ، وله أن يؤجره ، بل له أن يقفه وفقاً لخبرياً ولو كانت الأرض المحكرة ليست وفقاً (٥) ، وأن يحكر حق حكره فينشئ حق حكر على حق المحكر (٦) . ويجوز له أن يوصى به ، وينقل عنه بالميراث ، فعن المحكر بخلاف حق الانتفاع يبقى بعد موت صاحبه ولا ينقضى حتماً بالوفاة ، وهذا ما يجعل حق المحكر أقوى من حق الانتفاع (٧) . والمحكر بعد بالاختصار مالكاً مع المالك لأصلى ، فيقوم إلى جانب

(١) مجموعة الأعمال التحضيرية ٦ ص ٥٧٥ - ص ٥٧٦ في الملمس .

(٢) استئناف مخطط ٩ أبريل سنة ١٩٣٥ م ٤٧ ص ٢٣٠ .

(٣) استئناف مخطط ٦ يناير سنة ١٩١٠ م ٢٢ ص ٨٦ .

(٤) استئناف مخطط ٢ يولية سنة ١٨٩٨ م ١٠ ص ٥٩٥ - ٢١ يناير سنة ١٩٠٩ م

٢١ ص ١٢٢ - ٢١ يولية سنة ١٩٠٩ م ٢١ ص ١٢٢ - ٦ يناير سنة ١٩١٠ م ٢٢ ص ٨٦ - ٦ أبريل سنة ١٩٢٦ م ٣٨ ص ٣٢٢ - وإذا باع المحكر حقه ، وجب على المشتري أن يدفع المحكر الأجرة التي كان المحكر يدفعها ، حتى لو كان المحكر قد أعبر المشتري بأجرة أقل ويرجع المشتري على البائع (استئناف مخطط ١٤ مايو سنة ١٩٤٠ م ٥٢ ص ٢٦٥) .

(٥) استئناف مخطط ٣١ ديسمبر سنة ١٩٢٨ م ٤١ ص ١٤٤ - ١٧ أبريل سنة ١٩٣٤ م

٤٦ ص ٢٥١ .

(٦) استئناف مخطط ١٧ أبريل سنة ١٩٣٤ م ٤٦ ص ٢٥١ .

(٧) استئناف مخطط ٢٧ مايو سنة ١٩١٤ م ٢٦ ص ٣٩٧ - ٢٦ ديسمبر سنة ١٩٤٦ م

٢٩ ص ١٢٥ .



حق ملكية الرقبة للمحكر حتى المحكر يقترن بحق الرقبة . فهناك إذن نوع من التداخل (juxtaposition) ما بين الحقين (١) .

ويترتب على أن حق المحكر هو حتى صني عكس النتائج التي قررهاها بالنسبة إلى حق المستأجر وهو حتى شخصي (٢) .

فيكون حتى المحكر عقاراً دائماً لأنه حتى صني مرتب على عقار ، بخلاف المستأجر فهو منقول دائماً كما قدمنا (٣) . ويترتب على ذلك أنه يجوز للمحكر أن يرهن حتى المحكر رهناً رحيماً ، ما لم يكن هذا الحق موقوفاً ، ولا يستتبع كون العين المحكرة وقفاً أن يكون حتى المحكر ذاته موقوفاً ، فقد يقوم حكر غير موقوف على أرض موقوفة كما يقوم على أرض غير موقوفة ، وقد يوقف حتى المحكر وهو قائم على أرض غير موقوفة (٤) . والمحجز على حتى المحكر يكون حجزاً عقارياً لاحقاً على منقول . ويجب تسجيل حتى المحكر كما قدمنا لأنه حتى صني أصلي قائم على عقار ، وكذلك يجب تسجيل كل تصرف ناقل

(١) استئناف مخطط ١٧ نوفمبر سنة ١٨٩٢ م ٤ ص ١٢ - ٢٤ نوفمبر سنة ١٨٩٢ م ٥ ص ٢٥ - ٥ ديسمبر سنة ١٨٩٤ م ٦ ص ٣٣٠ - ٥ ديسمبر سنة ١٨٩٤ م ٧ ص ٣٤ - ١٣ مارس سنة ١٨٩٦ م ٨ ص ١٦٥ - ٢٥ أبريل سنة ١٩٠٠ م ١٢ ص ٢١٥ - ٩ مايو سنة ١٩٠٠ م ١٢ ص ٢٤٢ - ٧ مايو سنة ١٩٠٨ م ٢٥ ص ٢١٢ - الإيجار المؤلف بقرة ١٥٦ - وكما تقول محكمة الاستئناف المخططة يكون للمحكر الملكية الفعلية (domaine utile) والسمكة الملكية العليا (domaine éminent) أو الملكية القانونية (استئناف مخطط ٦ يناير سنة ١٩١٦ م ٢٨ ص ٩٥ - ٢٦ مايو سنة ١٩٢٥ م ٣٧ ص ٤٥٣) - وتقول أحكام أخرى للمحكر الرقبة والمحكر حتى المنفعة المطلق (استئناف مخطط ٢٧ فبراير سنة ١٩٢٣ م ٣٥ ص ٢٤٩ - ٢٥ أبريل سنة ١٩٤٤ م ٥٦ ص ١١٢) .

هذا والإقرار بالمحكر المحكر يستوجب توكيلاً خاصاً ، ولا يكفي التوكيل العام ، لأن المحكر من أعمال التصرف (استئناف مخطط ٢٥ أبريل سنة ١٩٠٠ م ١٢ ص ٢١٥) .

(٢) انظر آتفاً بقرة ٤٤٢ وما يملأ .

(٣) انظر آتفاً بقرة ٤٤٣ .

(٤) وتقول المذكرة الإيضاحية لمشروع التمهيد : « ويجوز له (المحكر) أن يوقف (حق المحكر) ، فإذا كان المحكر قائماً على أرض موقوفة كان كل من المحكر والرقبة موقوفاً » (مجموعة الأعمال الصغيرة ٦ ص ٥٧٦) .

ويخلص مما تقدم صور أربع : (١) حكر غير موقوف على أرض موقوفة . (٢) حكر غير موقوف على أرض غير موقوفة . (٣) حكر موقوف على أرض موقوفة . (٤) حكر موقوف على أرض غير موقوفة .

له كما إذا بيع أو وهب . والمحكمة المختصة بنظر قضايا المحكر هي محكمة العقار المحكر . ويستطيع المحكر أن يرفع ضد المترص له جميع دعاوى الحيازة (actions possessoires) ، والمتأجر في ذلك مثله كما قلنا<sup>(١)</sup> . ولكن المحكر يستطيع فوق ذلك أن يرفع دعاوى الملكية (actions pétitoires) ، فيسرد العقار من يمتصه<sup>(٢)</sup> ، دون حاجة إلى توسيط المحكر<sup>(٣)</sup> .

ويترتب كذلك على أن حق المحكر حق عيني أن عقد المحكر يعتبر من أعمال التصرف ، وليس كالإيجار من أعمال الإدارة . فيجب أن تتوافر في المحكر أهلية التصرف ، ولا يدخل التصرف بالمحكر في سلطة الوكيل وكالة عامة بل يجب فيه توكيل خاص<sup>(٤)</sup> . وظهور حق حكر على عقار يوجب ضمان الاستحقاق ، حتى في عهد التقنين المدني القديم حيث لا يضمن إلا استحقاق الحق العيني<sup>(٥)</sup> . ولم يكن للمحكر في عهد التقنين المدني القديم حق الأخذ بالشفعة كالمالك<sup>(٦)</sup> . ولكن التقنين المدني الجديد (م ٩٣٦) أثبت الحق في الأخذ بالشفعة للمالك الرقة في المحكر إذا بيع حق المحكر ، وللمستحكر إذا بيع الرقة . فيكون ذلك سببا من أسباب انقضاء حق المحكر عن طريق اتحاد

---

(١) انظر آتفاً بقرة ٤٤٦ - وانظر استئناف مخطط ٣ يناير سنة ١٩١٧ م ٢٩

ص ١٢٣ .

(٢) استئناف مخطط ٥ ديسمبر سنة ١٨٩٤ م ٧ ص ٣٥ - ١٢ مارس سنة ١٨٩٦ م ٨

ص ١٦٥ - ٧ مايو سنة ١٩٠٨ م ٢٠ ص ٢١٢ - ٢٧ مايو سنة ١٩١٤ م ٢٦ ص ٣٩٧ - ٢٩ ديسمبر سنة ١٩١٦ م ٢٩ ص ١٢٥ .

(٣) انظر المادة ١٢٥٩ من المشروع التمهيد آتفاً نفس الفقرة في الماش - وتقول للذاكرة الإيضاحية للشروع التمهيد : والمحكر دعاوى الملكية والحيازة ككل ذي حق عيني (مجموعة الأعمال التحضيرية ٦ ص ٥٧٦) .

(٤) استئناف مخطط ٢٥ أبريل سنة ١٩٠٠ م ١٢ ص ٢١٥ .

(٥) استئناف مخطط ١٠ مارس سنة ١٩٠٩ م ٢١ ص ٢٤٩ - ٢٣ يونيو سنة ١٩١٠ م ٢٢

ص ٢٨٣ - ٢٦ يناير سنة ١٩١١ م ٢٣ ص ١٣٩ - ٢٥ مايو سنة ١٩١٦ م ٢٦ ص ٣٦٥ - ٣١ يناير سنة ١٩١٨ م ٣٠ ص ١٨٧ - أول مارس سنة ١٩٢٧ م ٢٩ ص ٢٨٤ .

(٦) استئناف مخطط ٤ يناير سنة ١٩٠٦ م ١٨ ص ٨٧ - أول فبراير سنة ١٩٠٦ م ١٨

ص ١٠٧ - الإيجار المؤلف بقرة ١٥٦ ص ٢٠٣ ماش ٣ - عكس ذلك استئناف وطني

١٩ ديسمبر سنة ١٨٩٢ المحاكم ٤ ص ٢ .

الذمة ، جريا على السياسة التي اختطها التقنين المدني الجديد في التصديق من حق المحكر والتخلص منه بقلدر الإمكان<sup>(١)</sup>

٨٠٦ - هو الملكية في البناء والفراس - نص قانوني : تنص المادة ١٠٠٢ من التقنين المدني على ما يأتي :

« يملك المحكر ما أحدثه من بناء أو فراس أو غيره ملكا تاما ، وله أن يتصرف فيه وحده أو مقترنا بحق المحكر<sup>(٢)</sup> .

ويتبين من النص المتقدم الذكر أن المحكر إذا بنى أو غرس في الأرض المحكرة ، كان البناء أو الفرس ملكا له دون اتفاق على ذلك مع المحكر ، وهذا بخلاف المستأجر إذا بنى أو غرس في العين المؤجرة فإن البناء أو الفراس يصبح ملكا للمؤجر عن طريق الالتصاق ما لم يكن هناك اتفاق يقضى بغير ذلك (م ٥٩٢ مدني) .

ويكون للمحكر في هذه الحالة حقان يتميزان أحدهما عن الآخر : حق عيني في الأرض المحكرة وهو حق المحكر مالف الذكر ، وحق ملكية تامة في البناء أو الفراس الذي أحدثه في العين المحكرة . ويميز له أن يتصرف في كل حق مستقلا عن الحق الآخر . فيبيع مثلا البناء أو الفراس مع استبقاء حق المحكر ، ويجب على المشتري في هذه الحالة أجر مثل الأرض المحكرة دون الثفات إلى القيمة المقررة في عقد المحكر الأول<sup>(٣)</sup> . ويبيع حق المحكر مع استبقاء البناء

(١) ولا يقاس حل المحكر المستأجر الذي يقيم بناء على الأرض المؤجرة . وقد قضت محكمة النقض بأنه وإن كان المحكر أن يشفع بيناته ، إلا أنه لا يصح أن تقاس حاله على حالة المستأجر الذي يقيم بناء على الأرض التي استأجرها . ذلك أن المحكر له حق عيني تحصله العين في يد كل حائز لها ، ويراد به استبقاء الأرض لبناء تحت يد المحكر مادام قائما ببلغ أجر المثل ، بخلاف المستأجر فإن مقد الإيجار لا يجوز له إلا حقا شخصيا قبل المؤجر فلا يثبت له حق الشفعة بوصفه جارا مالكا لبناء (نقض مدني ٣ فبراير سنة ١٩٥٥ مجموعة أحكام النقض ٦ رقم ٧٧ ص ٩٩) .

(٢) تاريخ النص : ورد هذا النص في المادة ١٢٦١ من المشروع التمهيدي على وجه مطابق لما استقر عليه في التقنين المدني الجديد . واقرته لجنة المراجعة تحت رقم ١٠٧٧ في المشروع النهائي . ووافق عليه مجلس النواب تحت رقم ١٠٧٤ ، ثم مجلس الشيوخ تحت رقم ١٠٠٢ (مجموعة الأعمال التشريعية ٦ ص ٥٧٨ - ص ٥٧٩) .

ولا مقابل لنص في التقنين المدني القديم ، ولكن هذه الأحكام كان مسؤولا بها في عهد هذا التقنين .

(٣) نصوص لشرعية ٣ في الحجة سنة ١٣١٧ الحظية ٥ ص ٧٨١ .

أو الفراس ، وفي هذه الحالة يكون عليه هو أن يدفع أجر المثل لمن اشترى حق المحكر . ولكن يطلب أن يتصرف في الحقين معاً ، فيبيع البناء أو الفراس مقترناً بحق المحكر ، ويحل المشتري في هذه الحالة مكانه في كل من المحكر والبناء أو الفراس ، وتقول المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدى في هذا الصدد : « ما يقيمه المحتكر على الأرض من بناء أو غراس يملكه ملكاً خالصاً ، وتتميز هذه الملكية عن حق المحكر . وينبئ على ذلك أن للمحتكر أن يتصرف في البناء أو الفراس منفصلاً عن حق المحكر ، كما إذا باع البناء لمشتري واكتفى بأن يؤجر له حق المحكر ، فيكون للعقار في هذه الحالة ملاك ثلاثة ، صاحب الرقبة والمحتكر وصاحب البناء ، وفي المحتكر بأجرة المحكر لصاحب الرقبة ويستوفى الأجرة المشترطة من صاحب البناء . كما يجوز أن يتصرف المحتكر في حق المحكر دون البناء أو الفراس ، ويصبح هو المستأجر لحق المحكر في هذه الحالة مع بقاءه مالكا للبناء أو الفراس . ولكن الغالب أن يتصرف المحتكر في حقيه مجتمعين ، لأن كلا منهما مكمل للآخر » (١) .

وإذا انقضى حق المحكر وكان البناء أو الفراس لا يزال قائماً في الأرض ، فسرى أن للمحتكر أن يطلب إزالتها أو استبقاءها مقابل دفع أقل قيمتهما مستحقى الإزالة أو البقاء ( م ١٠١٠ مدني ) .

### ٨٠٧ - التزام المحتكر برفع المؤجرة - نص قانوني : تنص المادة

١٠٠٣ من التفنين المدني على ما يأتي :

١ - على المحتكر أن يؤدي الأجرة المتفق عليها إلى المحكر ، ٢ - وتكون الأجرة مستحقة الدفع في نهاية كل سنة ، ما لم ينص عقد التحكيم على غير ذلك » (٢) .

( ١ ) مجموعة الأعمال التحضيرية ٦ ص ٥٧٨ - ص ٥٧٩ .

( ٢ ) تاريخ النص : ورد هذا النص في المادة ١٢٦٢ من المشروع التمهيدى على وجه

يطابق ما استقر عليه في التفنين المدني الجديد ، فيما عدا أن المشروع التمهيدى كان يجرى في الفقرة الأولى على الوجه الآتي : « على المحتكر أو من يخلفه أن يؤدي الأجرة المتفق عليها إلى المحكر أو من يخلفه » . وفي لجنة المراجعة عدلت الفقرة الأولى على الوجه الآتي : « على المحتكر أو من يخلفه في حق المحكر أن يؤدي الأجرة المتفق عليها إلى المؤجر أو من يخلفه » . وأصبح رقم المادة ١٠٧٨ في المشروع النهائي . ووافق عليها مجلس النواب تحت رقم ١٠٧٥ . وفي لجنة مجلس =

ويخلص من النص المتضلل المذكور أن عقد المحكر يرتب في ذمة المحكر التزاماً شخصياً ببلغ الأجرة للمحكر<sup>(١)</sup>. ويكون للمحكر إذن حقان : حق عيني في الأرض المحكرة وهو ملكية الرقبة مجردة من حق الانتفاع الذي هو حق المحكر، وحق شخصي في ذمة المحكر بأن يدفع له الأجرة المتفق عليها . ويجب التمييز بين هذين الحقين . فالحق الأول حق عيني كما قلنا ، وأى نزاع يقع عليه يكون النظر فيه من اختصاص محكمة العقار المحكر . ويرتب على ذلك أن الدعوى بتصفيع المحكر تكون دعوى عينية لأنها متفرعة عن أصل حق المحكر ، وهو يطلب فيها تعديلاً في حقه كمحكر ليزيد المقابل لهذا الحق وهو أجر المثل ، ويكون نظر هذه الدعوى من اختصاص محكمة العقار المحكر . أما الحق الثاني ، وهو حقه في استيفاء الأجرة عن مدة معينة ، فحق شخصي نظر النزاع فيه من اختصاص محكمة المدعى عليه أى المحكر<sup>(٢)</sup> .

---

= الشيوخ خلقت عبارتنا وأومن بخلفه في حق المحكر ، وأومن بخلفه في الفقرة الأولى لأن القواعد العامة تقضى دائماً بالالتزام بالخلف بما يلتزم به السلف . وأصبح النص مطابقاً لما استقر عليه في التقنين المدني الجديد ، وصار رقمه ١٠٠٣ . ووافق عليه مجلس الشيوخ كما عدلته بحت ( مجموعة الأعمال التحضيرية ٦ ص ٥٧٩ - ص ٥٨١ ) .

( ١ ) وينتقل هذا الالتزام الشخصي إلى خلف كل من المحكر والمحكر ، عاماً كان هذا الخلف أو خاصاً ، وفقاً لقواعد العامة ( مجموعة الأعمال التحضيرية ٦ ص ٥٨١ - وانظر أيضاً نفس الفقرة في الماشق ) .

( ٢ ) وقد قضى بأن الدعوى بتأخر المحكر تكون كلية أو جزئية تبعاً لمقدار المبلغ المطالب به ، دون الالتفات إلى اعتبار المحكر إيراداً مؤيداً يقدر باختيار كل سبعة من في مقام مائة عملاً بحكم المادة ٣٤٦ من قانون المرافعات ( القديم ) ، لأنه يجب التمييز بين الدعوى بأصل المحكر والدعوى بتأخر المحكر ، فالأولى عينية وتكون خاصة بحق الوقف في الأرض المحكرة والثانية شخصية ، كالفرق بين دعوى الملكية ودعوى الإيجار . وطلب ما يستبد من المحكر حتى السداد لا يعتبر طلباً مجهول القيمة بحق استئناف الحكم الصادر به ، لأن المعيرة في تقدير مثل هذه الدعاوى بمقدار الطلب الأصل متناً إلى ما يستبد من الأجر أو الريع أو الفوائد لغاية تاريخ إقفال باب المرافعة والقضية أمام محكمة أول درجة ( المنصورة الكلية ٣ فبراير سنة ١٩٢٧ المضافة ٧ ص ٥١٠ ) . وانظر الإيجار المؤلف فقرة ١٥٧ ص ٢٠٤ هامش ٣ .

ولكن إذا أثير نزاع ، في الدعوى بتأخر المحكر ، في أصل الحق أى في حق المحكر في العين المحكرة ومن ثم في استحقاقه لتأخر المحكر ، فإن النزاع يصبح مثلاً نزاعاً في أصل الحق ، وتكون الدعوى من اختصاص محكمة العقار ( استئناف مخطط ٢ نوفمبر سنة ١٨٩٩ م ١٢ ص ١٩ ) . وبهذا المتي يجب تأويل حكمين آخرين صدرا من محكمة الاستئناف المخططة ، الأول =

وأجرة المحكر تزيد أو تنقص تبعاً لزيادة أجرة المثل أو نقصها ، وقد سبق تفصيل ذلك عند الكلام في تصحيح المحكر<sup>(١)</sup> . والأجرة تكون زهيلة في العادة<sup>(٢)</sup> ، وفي الأحكام القديمة المنشأة قبل ١٥ أكتوبر سنة ١٩٤٩ تعد إيراداً دائماً إذا كان المحكر مؤبداً .

وتنخفض الأجرة في المحكر للقواعد العامة التي تسرى على الأجرة بوجه عام . فتكون واجبة الدفع في موطن المحكر ، ما لم يقض الاتفاق بغير ذلك . وتتقدم بخمس سنوات<sup>(٣)</sup> . ولكنها ، خلافاً للأجرة في عقد الإيجار ، تكون مستحقة الدفع كل سنة ، وفي نهاية السنة أى تكون مؤجلة لا معجلة ، وذلك كله ما لم يقض الاتفاق بغيره (م ٢/١٠٠٣ ملغى) .

وإذا لم يدفع المحكر الأجرة في الميعاد القانوني ، جاز للمحكر مطالبة بها والتنفيذ عيناً مع طلب التعويض إذا كان له مقتضى . ولكن لا يجوز للمحكر أن يطلب فسخ عقد المحكر لعدم الوفاء بالأجرة ، إلا إذا تأخر المحكر عن الدفع

— في ١٤ يونيو سنة ١٩٠٠ (١٢ م ص ٢٢٦) والثاني في ٣٠ أبريل سنة ١٩١٤ (٢٦ م ص ٢٦٦) وما جاء في كتاب الإيجار المؤلف بقرة ١٥٧ ص ٢٠٤ .

وقد نصت المادة ٢٢ مرافعات حل أنه « إذا كانت الدعوى بطلب تقدير قيمة مئة المحكر أو زيادتها إلى قيمة مئة ، قدرت بالقيمة السنوية المطلوب تقديرها أو بقيمة الزيادة في سنة مطروباً كل منها في عشرين » . أما في تعين المرافعات القديم فتصعب ، في الأحكام المؤبدة ، الأجرة السنوية بإجبار أنها ٧٪ من الأصل شأن كل إيراد مؤبد ( استئناف مخطط ٦ يونيو سنة ١٨٨٩ م ١ ص ٢٢٢ - ٥ يناير سنة ١٩١٤ م ٢٧ ص ١٠٢ ) . وقد قضت محكمة النقض بأن الدعوى بطلب الزيادة في مربوط المحكر ( تصحيح المحكر ) ، كالدعوى بأصل المحكر ، تقدر على اعتبارها دعوى بإيراد مؤبد ، فتصعب فيها كل سنة بمقام مائة ( بحسب قانون المرافعات القديم ) . وذلك لأنها في الواقع تتضمن تمثيل النسبة بين مقدار ما كان قد ربط من المحكر وقيمة الأرض المحكرة وقت إنشاء المحكر ، وما تكون عليه هذه النسبة بينهما وقت المطالبة بالزيادة . فهي دعوى يتلوى فيها بحث ماهية الاستحكار وأثر تغير صقع الأرض المحكرة في قيمة المحكر المقدّر وأثر فعل المستحكر في تحسين الصقع ، مما هو في صميم المحكر ومرتبط بأصله ( نقض ملغى ٢٦ يناير سنة ١٩٢٩ مجموعة عمر ٢ رقم ١٦١ ص ٤٨٥ ) .

( ١ ) انظر أيضاً بقرة ٨٠٢ - بقرة ٨٠٣ .

( ٢ ) استئناف مخطط ٩ مارس سنة ١٩١٦ م ٢٨ ص ١٩٣ - مصر الوطنية ٣ أبريل سنة ١٨٩٤ القضاء ١ ص ١٤٧ .

( ٣ ) نقض ملغى ٣١ أكتوبر سنة ١٩٣٥ مجموعة عمر ١ رقم ٢٩٥ ص ٩١٢ . استئناف مخطط ٣١ ديسمبر سنة ١٨٩٠ م ٣ ص ١٠٣ - ١٢ مارس سنة ١٨٩٦ م ٨ ص ١٦٥ - ١٥ يناير سنة ١٩٣٥ م ٤٧ ص ١٠٤ .

ثلاث سنوات متواليات . فقد نصت المادة ١٠٠٩ من التقنين المدني ، في هذا المعنى ، على أنه « يجوز للمحكر ، إذا لم تدفع له الأجرة ثلاث سنين متوالية ، أن يطلب فسخ العقد <sup>(١)</sup> » . فلا يجوز للمحكمة أن تقضى بفسخ عقد المحكر لتأخر المحكر في دفع الأجرة سنة أو سنتين ، أو ثلاث سنوات غير متواليات كما لو تأخر سنتين ثم دفع السنة الثالثة وبعد ذلك تأخر في الوفاء بأجرة السنة الرابعة . وكل ما يملك المحكر في هذه الحالة هو أن يطلب الحكم على المحكر بالأجرة المتأخرة ، وينفذ بها على أمواله ، مع التعويض إن كان له محل : ذلك أن المحكر يختلف عن الإجارة العادية في أنه حتى عيني يكلف المحكر نفقات كثيرة ، ومن ثم فلا يصح أن يهدد بالفسخ إلا بعد الفترة الملائمة من الزمن <sup>(٢)</sup> .

٨٤٨ - التزام المحكر بجعل الأرض صالحة للاستغلال - نص

قانوني : تنص المادة ١٠٠٧ من التقنين المدني على ما يأتي :

(١) تاريخ النص : ورد هذا النص في المادة ١٢٦٩ من المشروع النهائي على وجه مطابق لما استقر عليه في التقنين المدني الجديد . وأقرته لجنة المراجعة تحت رقم ١٠٨٤ في المشروع النهائي . ووافق عليه مجلس النواب تحت رقم ١٠٨١ . وفي لجنة مجلس الشيوخ ، أقر نص على تطبيق طلب الفسخ على عدم دفع الأجرة ثلاث سنين متوالية بدعوى أن هذه المدة طويلة ، فرد على هذا الاعتراض بأن هذا هو ما استقر عليه القضاء ، على أنه يجوز للمحكر أن ينفذ على المحكر تطبيقاً عينياً في أي وقت شاء ، ويتخذ من الإجراءات الأخرى ما يكفل له استيفاء مقابل المحكر ، ولكن لا يجوز له طلب الفسخ إلا بعد ثلاث سنين ، لأن المحكر يختلف عن الإجارة العادية في أنه حتى عيني يكلف المحكر نفقات كثيرة ، ومن ثم فلا يصح أن يهدد بالفسخ إلا بعد هذه الفترة الملائمة من الزمن . وقد أقرت اللجنة للنص تحت رقم ١٠٠٩ ، ووافق عليه مجلس الشيوخ ( مجموعة الأعمال التوضيحية ٦ ص ٥٩٦ - ص ٥٩٨ ) .

ولا مقابل لهذا النص في التقنين القديم ، ولكن الحكم كان مبنياً في عهد هذا التقنين . (٢) مجموعة الأعمال التوضيحية ٦ ص ٥٩٨ - وانظر أيضاً نفس الفقرة في الماشي - وقد رأينا في عقد الامتياز أنه يمكن التأخر سنتين في دفع الأجرة حتى يحق فسخ العقد .

وكان الفسخ للتأخر في دفع الأجرة ثلاث سنوات متواليات ، في عهد التقنين المدني القديم ، يقع دون حاجة لإظهار طبقاً لأحكام الشريعة الإسلامية ( نقض مدني ٣١ أكتوبر سنة ١٩٣٥ المضافة ١٦ رقم ٢٠٤ ص ٤٦٧ - استئناف مخطط ٢٧ فبراير سنة ١٩٢٣ م ٣٥ ص ٢٤٩ - جرائد في العقود فقرة ١٦٥ ماشي ٥ - الإيجار المؤلف فقرة ١٥٨ ) . ولكن التقنين المدني الجديد ترك المسألة تخضع لقواعد عامة ، ومقتضى تطبيق هذه القواعد أنه لا بد من الإظهار ، وأن للقاضي سلطة تقديرية في إجابة المحكر إلى طلب الفسخ ( سليمان مرقس فقرة ٢٣٧ ص ١٢٧ ) .

« على المحكر أن يتخذ من الوسائل ما يلزم لجعل الأرض صالحة للاستغلال ، مراعيًا في ذلك الشروط المتفق عليها ، وطبيعة الأرض ، والغرض الذي أعدت له ، وما يقضى به عرف الجهة (١) » .

ويخلص من النص المتقدم أن عقد المحكر يرتب في ذمة المحكر التزاماً ثانياً ، هو الغرض الأساسي من التحكير ، وذلك بإلزام المحكر أن يصلح الأرض المحكرة . فإن المحكر لم يكن ليقبل تثقيب الأرض بحق المحكر ، وهو حق خطير يكاد يستغرق حق الملكية ، في مقابل أجره زهيدة كأجرة المحكر ، إلا لأن المحكر سيقوم باتخاذ الوسائل اللازمة لجعل الأرض صالحة للاستغلال . فبردمها إذا كانت منخفضة ، ويرممها إذا كانت في حاجة إلى الترميم ، ويعيد بناءها إذا كانت خربة ، ويسوى سطحها لجعلها صالحة للزراعة إن كانت أرضاً زراعية مع تطهير الترع والمصارف أو حفرها يلزم الأرض من ذلك إذا لم يكن موجوداً .

ويراعى المحكر في ذلك الشروط المتفق عليها . فإذا لم تكن هناك شروط ، وجب أن يراعى طبيعة الأرض ، فالأرض الزراعية غير أرض البناء . ثم يراعى بعد ذلك الغرض الذي أعدت له الأرض ، فالأرض التي أعدت لزراعة الفاكهة غير الأرض التي أعدت لزراعة الزهور وغير الأرض التي أعدت للمحصولات العادية . ويراعى أخيراً ما يقضى به عرف الجهة ، فقد يقتضيه العرف عناية خاصة أو مسلماً خاصاً في استغلال الأرض .

---

(١) تاريخ النص : ورد هذا النص في المادة ١٢٦٧ من المشروع التمهيدي على وجه مطابق لما استقر عليه في التفتين المدفوع الجديد ، فيما عدا خلافاً لفظياً طفيفاً . وفي لجنة المراجعة أدخل تعديل لفظي على النص فأصبح مطابقاً لما استقر عليه في التفتين المدفوع الجديد ، وصار رقمه ١٠٨٢ في المشروع النهائي . ووافق عليه مجلس النواب تحت رقم ١٠٧٩ . وفي لجنة مجلس الشيوخ سأل أحد الأعضاء عن الجزاء المترتب على حكم ١٠٩ وهل يكون الفسخ ، وإذا كان الأمر كذلك فلماذا قصر الفسخ في حالة دفع الأجرة على التخلف في الدفع ثلاث سنوات متواليات ؟ فأجيب بأن الجزاء المترتب على النص هو ما تقتضيه القواعد العامة في الإخلال بالعقود ، فقد يكون الجزاء الفسخ أو التنفيذ ، أما الحكم الخامس بعدم دفع الأجرة فقد قصد به تحديد المدة التي يكون للمحكر بعدها طلب الفسخ . وأقرت اللجنة النص تحت رقم ١٠٠٧ ، ووافق عليه مجلس الشيوخ ( مجموعة الأعمال التفسيرية ٦ ص ٩١ ص ٩٢ ) .

ولا مقابل النص في التفتين المدفوع القديم ، ولكن هذه الأحكام كان مسؤولاً بها في عهد هذا التفتين .



وإذا لم يتم المحكر بهذا الالتزام ، وجب تطبيق القواعد العامة . فيجوز للمحكر أن يطلب التنفيذ العيني أو الفسخ ، مع التعويض في الحالتين إن كان له مقتضى . ولم يتطلب القانون شرطاً خاصاً لطلب الفسخ ، بخلاف التأخر في دفع الأجرة حيث تطلب القانون كما رأينا أن يكون التأخر عن أجرة ثلاث سنوات معوالات . فترك الأمر لتقدير القاضى إذا طلب منه الفسخ ، يستجيب إلى هذا الطلب أولاً يستجيب ، ولا يشترط في ذلك أن يثبت إهمال جسيم في جانب المحكر . وقد كان المشروع التمهيدى يتضمن نصاً يشترط الإهمال الجسيم ، فكانت المادة ١٢٧٠ من هذا المشروع تنص على أنه : إذا وقع من المحكر إهمال جسيم في القيام بما يجب عليه من تحسين الأرض ، فللمحكر أن يطلب فسخ العقد . وقد حذف هذا النص في لجنة المراجعة اكتفاء بالمادة ١٠٠٧ صالفة الذكر (١) ، أى أن المسألة تركت للقواعد العامة ، فلا يشترط إذن في طلب الفسخ الإهمال الجسيم .

### § ٣ - انتهاء المحكر

٨٠٩ - أسباب انتهاء المحكر : ينهى المحكر بانقضاء الأجل . وقد ينتهي قبل انقضاء الأجل ، ويكون ذلك إما لأسباب خاصة بالمحكر وإما لأسباب ترجع إلى القواعد العامة .

فالأسباب الخاصة بالمحكر هي : (١) موت المحكر قبل أن يبنى أو يفرس . (٢) زوال صفة الوقف عن الأرض المحتكرة . (٣) صدور قرار إدارى بإنهاء المحكر القائم على وقف خيرى .

ومن الأسباب التى ترجع إلى القواعد العامة : (١) انحاد النمة . (٢) هلاك الأرض المحتكرة أو نزاع ملكيتها . (٣) عدم الاستعمال .

## (١) انتهاء المحكر بانقضاء الأجل

٨١٠ - الأملح الجديرة النسأة منذ العمل بالتقنين المدني الجديرو -

فهي قانوني : تنص الفقرة الأولى من المادة ١٠٠٨ من التقنين المدني الجديد على ما يأتي :

« ينتهى حق المحكر بحلول الأجل المعين له ،<sup>(١)</sup> .

وقد قلنا أن أقصى مدة لحق المحكر في الأحكار الجديدة التي تنشأ منذ العمل بالتقنين المدني الجديد ، أى منذ ١٥ أكتوبر سنة ١٩٤٩ ، هي ستون سنة . فينتهى حق المحكر بانقضاء المدة المعينة له إن كانت هذه المدة ستين سنة أو أقل من ذلك : أما إذا كانت المدة المعينة أكثر من ستين سنة ، انتهى حق المحكر حتماً بانقضاء ستين سنة .

ولما كانت الأحكار الجديدة لا يمكن أن تقام إلا على أراض موقوفة ، فإن جهة الوقف ، عند انتهاء المحكر بانقضاء مدته ، تحجر ، فيما إذا كان للمحكر بناء أو غراس لا يزال قائماً على الأرض المحكرة ، بين طلب إزالته أو طلب استبقائه على الوجه الذى سنبينه فيما يلى .

٨١١ - الأملح القديمة النسأة قبل العمل بالتقنين المدني الجديرو :

وقد قلنا<sup>(٢)</sup> أن الأحكار القديمة التي أنشئت قبل ١٥ أكتوبر سنة ١٩٤٩ ، سواء أنشئت على أرض موقوفة أو على أرض غير موقوفة ، تبقى خاضعة من حيث

(١) تاريخ النص : ورد هذا النص في المادة ١٢٦٨ من المشروع التمهيدى على الوجه

الآتى : « ينتهى حق المحكر بحلول الأجل المحد له إن كان البناء الذى أقامه المحكر قد تهدم أو الفرس الذى أحدثه قد تلف ، وإلا فإن حق المحكر يبقى مادام المحكر قائماً بفتح الأجرة ، عالم يثق على غير ذلك . » وفي لجنة المراجعة عدل النص بحيث أصبح مطابقاً لما استقر عليه في التقنين المدني الجديد ، وصار رقمه ١/١٠٨٣ في المشروع النهائي . ووافق عليه مجلس النواب تحت رقم ١/١٠٨٠ ، ثم مجلس الشيوخ تحت رقم ١/١٠٠٨ ( مجموعة الأعمال التحضيرية ٦ ص ٥٩٣ - ص ٥٩٦ ) .

ولا مقابل لهذا النص في التقنين المدني القديم ، وكان المعمول به في عهد هذا التقنين هو ما ورد في نص المشروع التمهيدى قبل تعديله في لجنة المراجعة .

(٢) انظر أننا فقرة ٨٠١ .

المدة للأحكام التي كانت سارية وقت إنشائها، فيجوز أن تكون مؤبدة ولا تنتهي باقضاء أجل ما<sup>(١)</sup>. ويجوز أن تكون لمدة محددة ، كما يجوز ألا تكون هناك مدة معينة ، وفي الحالتين لا ينتهي الحق ، حتى لو انقضت المدة المحددة ، ما دام البناء أو الفراس قائماً في الأرض وما دام المبتكر قائماً بدفع الأجرة ، وهذا كله ما لم يتفق على غيره . وقد كان نص المشروع التمهيدى في هذا المعنى ، إذ كان يجرى على الوجه الآتى : « ينتهى حق الحق بملء الأجل المحدد له إن كان البناء الذى أقامه المبتكر قد تهدم أو الفراس الذى أحدثه قد تلف ، وإلا فإن حق الحق يبقى ما دام المبتكر قائماً بدفع الأجرة ، ما لم يتفق على غير ذلك » . ولكن النص عدل في لجنة المراجعة ، فأصبح نص المادة ١٠٠٨ كما استقر في الصيغتين المدنى الجديد لا ينطبق على الأحكام القديمة . وقد سبقت الإشارة إلى ذلك<sup>(٢)</sup> .

ولا تثار في الأحكام القديمة مسألة تسوية حساب البناء والفراس عند انقضاء مدة الحق ، فقد تقدم أن الحق لا ينتهى ما دام البناء أو الفراس قائماً في الأرض . وإنما تثار في حالة استبدال الحق ، وقد كان هذا الاستبدال مشروع للصيغتين المدنى إجبارياً إذا انقضت مدة معينة على الحق ، ولكن النص الذى يشتمل على هذا الحكم حذف في لجنة مجلس الشيوخ ولم يستعمل منه نص آخر ، فيكون الاستبدال اختيارياً بحسب اتفاق المبتكر والمحقق<sup>(٣)</sup> .

### (ب) انتهاء الحق لأسباب خاصة به

٨١٢ - (١) موت المبتكر قبل أنه يبنى أو يفرس - نص قانونى :

تنص الفقرة الثانية من المادة ١٠٠٨ من الصيغتين المدنى على ما يأتى :

(١) وقد قضت محكمة الاستئناف الوطنية بأنه متى كان الاحتكار فى أرض الوقت مطلقاً غير مؤقت لأجل معين ، كان مؤبداً والمبتكر حق القرار فيه ( استئناف وطنى ١٩ ديسمبر سنة ١٨٩٢ الحقوق ٧٠ ص ٣٤٤ ) . وقضت محكمة الاستئناف المخططة بأن الحق عقد إيجار مؤبد لا يجوز الرجوع فيه ( استئناف مخطط ٩ يناير سنة ١٩٠٨ م ٢٠ ص ٥٦ ) . ويجب التمييز بين الحكم المؤقت وبين إلى أطول الأجلين انقضاء مدته وزوال البناء أو الفراس ، والحق المطلق وهو عقد دائمى لا ينتهى ( استئناف مخطط ١٤ مايو سنة ١٩٢٩ م ٤١ ص ٣٩٢ ) .

(٢) انظر آنفاً فقرة ٨٠١ .

(٣) انظر آنفاً فقرة ٨٠١ .

« ومع ذلك ينتهى هذا الحق قبل حلول الأجل إذا مات المبتكر قبل أن يبنى أو يفرس ، إلا إذا طلب جميع الورثة بقاء المبتكر » (١) .

ويفترض النص أن المبتكر قد مات قبل أن يبدأ تنفيذ التزامه من البناء أو الفراس في الأرض المبتكرة . ففي هذه الحالة قد تنضّر الورثة من بقاء المبتكر ، إما لعجزهم عن البناء أو الفراس ، وإما لعدم اتفاقهم على ذلك . فيجعل القانون الخيار للورثة ، وما لم يطلبوا جميعاً بقاء المبتكر فيلتزموا بالبناء وبالفراس ويحلوا محل مورثهم في ذلك ، ينتهى المبتكر بموت المبتكر وقبل انقضاء أجل المبتكر . وهذا الحكم مأخوذ من الشريعة الإسلامية ، ولكنه ورد في المادة ٧٠٥ من مرشد الحيران على الوجه الآتي : « إذا مات المبتكر قبل أن يبنى أو يفرس في الأرض المبتكرة ، انفسخت الإجازة ، وليس لورثته البناء أو الفراس فيها بدون إذن الناظر » . فالنص هنا لا يكتفى باتفاق الورثة ، بل يوجب أيضاً إذن الناظر ، حتى لا ينفسخ المبتكر بموت المبتكر .

ويلاحظ أنه في سبب الانتهاء الذي نحن بصدده - موت المبتكر قبل أن يبنى أو يفرس - لا تثار مسألة تسوية حساب البناء أو الفراس ، إذ المفروض أن شيئاً من هذا لم يبدأ .

### ٨١٣ - (٢) زوال صفة الوقف عن الأرض المبتكرة - نص قانوني :

تنص الفقرة الثالثة من المادة ١٠٠٨ من التفتين المدني على ما يأتي :  
« وينتفى حق المبتكر أيضاً قبل حلول الأجل إذا زالت صفة الوقف عن الأرض المبتكرة ، إلا إذا كان زوال هذه الصفة بسبب رجوع الواقف في وقفه أو إنقاصه لمدته ، ففي هذه الحالة يبقى المبتكر إلى انتهاء مدته » (٢) .

(١) تاريخ النص : لم يرد هذا النص في المشروع التمهيدي ، وقد أضافته لجنة المراجعة

تحت رقم ٢/١٠٨٣ في المشروع النهائي . ووافق عليه مجلس النواب تحت رقم ٢/١٠٨٠ ، ثم مجلس الشيوخ تحت رقم ٢/١٠٠٨ ( مجموعة الأعمال التحضيرية ٦ ص ٥٩٥ - ص ٥٩٦ ) .  
ولا مقابل لهذا النص في التفتين المدني القديم . ولكن الحكم منصوص عليه في المادة ٧٠٥ من مرشد الحيران على الوجه الآتي : « إذا مات المبتكر قبل أن يبنى أو يفرس في الأرض المبتكرة ، انفسخت الإجازة ، وليس لورثته البناء أو الفراس فيها بدون إذن الناظر » .

(٢) تاريخ النص : لم يرد هذا النص في المشروع التمهيدي ، ولم تعرض له لجنة المراجعة

ولامجلس النواب . وفي لجنة مجلس الشيوخ أضيف النص كفقرة ثالثة لقاعدة ١٠٠٨ . وقد راعت

ويرجع السبب في وضع هذا النص إلى أن قانون الوقف كان يجعل الوقف موقوتاً في بعض الحالات ، فينتهي بانقضاء المدة المهيئة له ، أو بانقراض الطبقات المهيئة ، أو بصيرورة نصيب المستحقين قليل القيمة . فلذا انتهى الوقف لسبب من هذه الأسباب ، أو أبطل أو استبدل ، وزالت صفة الوقف عن الأرض ، وجب النظر في مصير المحكر الذي قد يكون مترتباً عليها . وقد جرى التقنين المدني الجديد على السيادة التي توخاها من التصديق في حق المحكر والعمل على إنمائه ما أمكن ذلك ، فنص على أنه إذا زالت صفة الوقف عن الأرض المحكرة ، سواء حكرت بعد العمل بالتقنين المدني الجديد أو قبل العمل به انتهى المحكر بزوال صفة الوقف . وهنا يجب النظر في تسوية حساب البناء أو الفراس الذي قد يكون قائماً في الأرض بعد انتهاء المحكر ، وسنعرض لهذه المسألة في الفقرة التالية .

واستثنى المشرع سببين لم يجعل فيهما زوال صفة الوقف عن الأرض المحكرة مفضياً إلى انتهاء حق المحكر ، هما رجوع الواقف في وقفه وإنقاصه لمدته . ففي هاتين الحالتين يكون الواقف « ناقضاً لما تم من جهته » ، فيتمين أن يرد عليه سعيه <sup>(١)</sup> . ومن ثم يبقى المحكر قائماً على الأرض ، حتى بعد أن زالت عنها صفة الوقف برجوع الواقف في وقفه أو إنقاصه لمدته . ويستمر المحكر قائماً على الأرض وقد أصبحت مملوكة ، وذلك إلى انقضاء مدته أو إلى أن ينتهي بسبب آخر غير انقضاء المدة .

وصدر بعد ذلك المرسوم بقانون رقم ١٨٠ لسنة ١٩٥٢ بإلغاء نظام الوقف

---

= اللجنة في هذه الإضافة أن تجعل زوال صفة الوقف مفضياً إلى زوال حق المحكر ، وذلك لمواجهة أحكام قانون الوقف التي تجعل الوقف موقوتاً في بعض حالاته ينتهي بانتهاء المدة أو بانقراض الطبقات أو بصيرورة نصيب المستحقين قليل القيمة . وهذه الأحكام تتطلب مواجهة حالة الأحكام المقررة على هذه الأعيان التي تزول عنها صفة الوقف لسبب أو أكثر من هذه الأسباب . فنص على انتهاء المحكر لهذا السبب ، على أن تواجه القواعد العامة ما يترتب على ذلك من حيث التوضيحات وكيفية توزيعها . ولكن اللجنة استثنت حالة زوال صفة الوقف بسبب رجوع الواقف في وقفه أو إنقاصه لمدته ، وهو بهذا يكون ناقضاً لما تم من جهته فيتمين أن يرد عليه سعيه . وأصبح رقم النص ١٠٠٨/٣ ، ووافق عليه مجلس الشيوخ كما وضعت بلغة ( مجموعة الأعمال التشريعية ٦ ص ٥٩٥ - ص ٥٩٦ وص ٦١٤ ) .

ولا مقابل للنص في التقنين المدني القديم ، وهو نص مستحدث لمواجهة حالات انتهاء الوقف وفقاً لأحكام قانون الوقف .

(١) مجموعة الأعمال التشريعية ٦ ص ٥٩٦ - وانظر أيضاً نفس الفقرة في الماشر .

على غير الخيرات ، وقد نصت المادة الثانية منه بأن « يعتبر متبياً كل وقف لا يكون مصرفه في الحال خالصاً لجهة من جهات البر » . فزال بذلك صفة الوقف عن جميع الأراضي الموقوفة وفقاً لأهلها ، واستتبع ذلك انتهاء الأحكام التي كانت قائمة على هذه الأراضي بزوال صفة الوقف عنها . وقد أكدت المادة ٧ من المرسوم بقانون رقم ١٨٠ لسنة ١٩٥٢ هذا الحكم : إذ نصت على ما يأتي : « يعتبر متبياً بسبب زوال صفة الوقف كل حكر كان مرتباً على أرض انتهى وقفها وفقاً لأحكام هذا القانون . وفي هذه الحالة تتبع الأحكام المقررة في المواد ١٠٠٨ وما بعدها من القانون المدني » . وقد قصد بوجه خاص ، من مواد التقنين المدني المشار إليها ، المادة ١٠١٠ التي تنظم تسوية حساب البناء أو الفراس الذي يكون قائماً بالأرض عند انتهاء الحكر . وهذا ما ننقل الآن إليه .

**٨١٤ - تسوية حساب البناء أو الفراس عند انتهاء الحكر - نص قانوني :**

نص المادة ١٠١٠ من التقنين المدني على ما يأتي :

١ - عند فسخ العقد أو انتهائه يكون للمحكر أن يطلب إما إزالة البناء أو الفراس أو استبقاءهما مقابل دفع أقل قيمتهما مستحق الإزالة أو البقاء . وهذا كله ما لم يوجد اتفاق يقضي بغيره . ٢ - وللمحكمة أن تمهل المحكر في الدفع إذا كانت هناك ظروف استثنائية تبرر الإمهال ، وفي هذه الحالة يقلم المحكر كفالة لضمان الوفاء بما يستحق في ذمته <sup>(١)</sup> .

(١) تاريخ النص : ورد هذا النص في المادة ١٢٧١ من المشروع النهائي على الوجه

الآتي : ١ - عند فسخ العقد أو انتهائه يجوز للمحكر أن يطلب إزالة البناء والفراس ، ما لم يوجد اتفاق يقضي بغير ذلك . ٢ - فإذا كان من شأن الإزالة أن تلحق ضرراً جسيماً بالأرض ، فله أن يستبقى البناء والفراس في مقابل دفع قيمتهما مستحق الإزالة ، وللمحكمة أن تمهل في الدفع إذا كانت هناك ظروف استثنائية تبرر ذلك » . وأقرته لجنة المراجعة بعد تعديل لفظي طفيف تحت رقم ١٠٨٥ في المشروع النهائي . ووافق عليه مجلس النواب تحت رقم ١٠٨٢ . وفي لجنة مجلس الشيوخ لوحظ أن النص لم يتعرض إلا للإزالة ، فأضيف إليه حق المحكر في استبقاء البناء أو الفراس مع دفع قيمة مستحق الإزالة أو البقاء وفقاً لأحكام الشريعة الإسلامية . أما الإضافة التي تقضي بوجوب تقديم كفالة ، فذلك لضمان الوفاء حتى تكون مقابل الإمهال . وجاء في تقرير اللجنة ما يأتي : « عدلت اللجنة الفقرة الأولى من هذه المادة ، وجعلت للمحكر عند فسخ العقد أو انتهائه أن يطلب إما إزالة البناء والفراس أو استبقاها مقابل دفع أقل قيمتهما مستحق الإزالة أو البقاء . وقد رأت اللجنة أن تقر هذا الخيار لتيسر الانتفاع بما أنشأه المحكر » .

وتطبيق هذا النص يكون في إحدى حالتين :

( الحالة الأولى ) إذا فسخ عقد المحكر ، وفسخ كما رأينا لتأخر المحكر في دفع الأجرة ثلاث سنوات متواليات ، أو إذا أهمل في إصلاح الأرض . ففسخ المحكر يستوجب ، إذا كان في الأرض بناء أو غراس قائم ، تسوية حسابه . ( الحالة الثانية ) إذا انتهى المحكر بانقضاء أجله في الأحكار الحديثة المنشأة منذ ١٥ أكتوبر سنة ١٩٤٩<sup>(١)</sup> ، أو بزوال صفة الوقف عن الأرض المحتكرة<sup>(٢)</sup> . فاتهاؤه بأحد هذين السببين يستوجب هنا أيضاً ، إذا كان في الأرض بناء أو غراس ، تسوية حسابه .

فإذا اقتضى الأمر تسوية حساب البناء أو الغراس في حالة من الحالتين المتقدمتين الذكر ، كان الخيار للمحكر . فله أن يطلب إزالة البناء أو الغراس من الأرض ، حتى يسترد الأرض خالية . وله أن يطلب استبقاء البناء أو الغراس ، وفي هذه الحالة يدفع للمحكر أقل قيمتهما مستحق الإزالة أو البقاء ، فقد تكون قيمتهما مستحق البقاء أقل من قيمتهما مستحق الإزالة وذلك إذا كانت متخلفات البناء أو الأشجار بعد الهدم أو القطع لما قيمة وهي مفصولة عن الأرض أعلى من قيمتها وهي باقية فيها . وقد تكون القيمة الواجبة الدفع للمحكر عالية لا يستطيع المحكر دفعها مرة واحدة ، فأجاز القانون للمحكمة ، إذا كانت هناك ظروف استثنائية تبرر ذلك ، أن تمنح المحكر أجلاً للدفع ، أو أن تجعل الدفع على أقساط ، بشرط أن يقدم المحكر كفالة أورثنا لضمان الوفاء بما يستحق في ذمته .

في الأرض ، وخالف المشرع في قصر حق المحكر في استبقاء البناء أو الغراس على الحالة التي يكون فيها من شأن الإزالة أن تلحق ضرراً جسيماً بالأرض . وعلى هذا الأساس رأيت اللجنة أن تعدل الفقرة الثانية من المادة نفسها ، وأن تقصر حكمها على تحويل المحكمة حق إهمال المحكر في دفع إذا كانت هناك ظروف تبرر الإهمال ، وأوجب في هذه الحالة أن يقدم المحكر كفالة لضمان ما يجب عليه أداءه للمحكر . وأصبح النص بذلك مطابقاً لما استقر عليه في التقنين المدني الجديد ، وصار رقمه ١٠١٠ . ووافق عليه مجلس الشيوخ كما عدله بلته ( مجموعة الأعمال التفسيرية ٦ ص ٥٩٩ - ص ٦٠٨ ) .

ولا مقابل لهذا النص في التقنين المدني القديم ، ولكن هذه الأحكام مأخوذة في مجموعها من التشريعة الإسلامية .

(١) انظر أيضاً فقرة ٨١٠ .

(٢) انظر أيضاً فقرة ٨١٢ .

وهذه الأحكام تسرى إذا لم يوجد اتفاق بين المحكر والمحتكر على غيرها .  
 فقد يتفقان على أن يترك المحتكر البناء أو الغراس دون تعويض ، أو يتفقان على  
 تعويض أكبر أو أقل مما يقرره القانون .

### ٨١٥ - (٣) صدور قرار إداري بإنهاء المحكر القائم على وقف خبري :

بعد أن زالت الأحكام القائمة على الأراضي الموقوفة وقفا أهلياً على النحو الذي  
 رأيناه فيما تقدم ، لم تبق إلا الأحكام القائمة على الأراضي الموقوفة وقفاً خيرياً  
 والأحكام القائمة على الأراضي غير الموقوفة . وقد عالج المشرع من هذه الأحكام  
 تلك التي تقوم على الأراضي الموقوفة وقفاً خيرياً ، فنص على إجراءات حاسمة  
 لإنائها كما سنرى . وبقيت الأحكام القائمة على الأراضي غير الموقوفة دون  
 علاج ، فلا يجوز بوجه عام إنهاؤها قبل انقضاء مدتها إلا بالأراضي بين المحكر  
 والمحتكر ، وهون من أمرها أنها قلة ضئيلة .

أما الأحكام القائمة على الأراضي الموقوفة وقفاً خيرياً ، فقد تعاقبت في شأنها  
 تشريعات ثلاثة تجعلها تنتهي بقرار إداري من وزير الأوقاف : القانون رقم  
 ٦٤٩ لسنة ١٩٥٣ والقانون رقم ٩٢ لسنة ١٩٥٤ والقانون رقم ٩٢ لسنة ١٩٦٠ .  
 وقد قدمنا<sup>(١)</sup> أن القانون رقم ٦٤٩ لسنة ١٩٥٣ أجاز لوزير الأوقاف في  
 إنهاء المحكر القائم على وقف خيرى . فبعد أن حلت الأوقاف الأهلية ، ولم تبق  
 إلا الأوقاف الخيرية وأكثرها تحت نظارة وزارة الأوقاف ، روى ، تمشياً مع  
 السياسة التي تقضى بالتضييق من الأحكام ما أمكن ذلك ، ورغبة في إنهاء  
 الأحكام التي تضر بمصلحة الأعيان الموقوفة ، أن يصدر القانون المشار إليه ،  
 ويقضى بأنه يجوز لوزير الأوقاف ، بعد موافقة المجلس الأعلى للأوقاف ، أن  
 ينهى بقرار منه أى حكر يقوم على وقف خيرى إذا اقتضت مصلحة الوقف  
 ذلك<sup>(٢)</sup> . فإذا كان على الأرض بناء أو غراس للمحتكر ، فإن القانون المشار  
 إليه يقضى بتسوية الحساب على الوجه الآتى :

(١) انظر آنفاً فقرة ٧٩٧ .

(٢) وكانت محكمة مصر الكلية الشرعية قد قضت قبل ذلك بأنه متى تبين أن المحكر من شأنه  
 الإضرار بالوقف ، فإنه يجوز الحكم في أى وقت بإنهائه (مصر الكلية الشرعية ٦ مارس سنة ١٩٣٤  
 الحاملة الشرعية ٦ ص ٦٦١) - وانظر استئناف وطنى ١٥ يونيو سنة ١٨٩٣ الحقوق ٨ ص ٢٥٧ -  
 سليمان مرقس فقرة ٣٤٢ ص ٦٣٩ .



تخص وزارة الأوقاف بثلاثة أرباع ثمن الأرض ، ويخصص المحكر بالربع الباقي من ثمن الأرض ويكمل ثمن البناء والغراس . أما إذا لم يكن في العين بناء ولا غراس ، فتسبها يقسم بين وزارة الأوقاف والمحكر ، للأولى ثلاثة أرباع الثمن وللآخر الربع .

ويلاحظ أن القانون رقم ٦٤٩ لسنة ١٩٥٣ المشار إليه قد نجح حتى المحكر ، إذ قلده برقع ثمن الأرض ، مع أن وزارة الأوقاف نفسها كانت كما وأيتاً<sup>(١)</sup> تحتق نظرية تلعب فيها إلى أن حق المحكر يقدر بالثلثين ، وقد أدخلت محكمة النقض ، كما سنرى في الفقرة التالية ، بهذه النسبة في تقدير قيمة استبدال المحكر .

ثم صدر القانون رقم ٢٩٥ لسنة ١٩٥٤ يتضمن أحكاماً قصد منها تبسيط الإجراءات التي رجعها القانون رقم ٦٤٩ لسنة ١٩٥٣ وتيسيرها ، ومنها أن تقوم المحكمة عند علم الاتفاق بين وزارة الأوقاف والمحكر على ثمن الأرض ببيع العين الموقوفة وفقاً للأحكام المقررة لبيع الاختياري في قانون المرافعات .

وعلى أثر صدور هذا القانون ( قانون رقم ٢٩٥ لسنة ١٩٥٤ ) - كما يقول للمذكرة الإيضاحية للقانون رقم ٩٢ لسنة ١٩٦٠ الذي حل محله كما سنرى - لموجبت الوزارة ( وزارة الأوقاف ) من التسهيلات ما يمكن المحكر من الاستبدال ، فقررت أن يكون الاستبدال مقسطاً بأن يدفع المحكر خمس الثمن والباقي على خمس عشرة سنة . إلا أنه رغباً عن ذلك فإن هذا القانون لم يحقق الغاية المرجوة ، وسارت عملية الاستبدال في بطء شديد حتى كادت تتوقف . وذلك بسبب ما صادف الوزارة من عقبات ومسائل استصعب حلها . ومن ذلك تعدد المحكرين ، وقد يكون المحكر وفقاً أهلياً انتهى على مستحقين كثيرين غير معروفين الوزارة ، ومن الصعوبة بمكان بل من المتعذر في كثير من الأحوال إعلاتهم بقرار إنهاء المحكر ، وإن أعلنوا فقد يقبل البعض الاستبدال دون البعض الآخر . . . . .

وانتهى الأمر إلى صدور القانون رقم ٩٢ لسنة ١٩٦٠ يلغي القانون رقم ٢٩٥ لسنة ١٩٥٤ ويحل محله . وتنص المادة الأولى منه على أن : " ينتهي حق المحكر

على الأعيان الموقوفة بقرار يصدره وزير الأوقاف إذا اقتضت المصلحة ذلك ، على أن يتم إنهاء جميع الأحكام خلال مدة لا تزيد على خمس سنوات من تاريخ العمل بهذا القانون . وتنص المادة الثانية على أن « يختص الوقف مالك الرقبة بثلاثة أخماس ثمن الأرض والمحكروبياني الثمن . . . » . وتنص المادة الثالثة على أنه « يحظر المحكر بالقرار الصادر بإنهاء الحكم بخطاب موصى عليه بعلم الوصول ، كما ينشر القرار المذكور في الجريدة الرسمية وفي جريدتين يوميتين ويلصق لمدة أسبوع على الباب الرئيسى لقر البوليس أو العملة في المدينة أو القرية التي يوجد في دائرتها العقار . . . » . وتنص المادة السادسة على أن « تشكل لجنة الأحكام العليا من مدير إدارة الشؤون القانونية ومن مدير قسم الأملاك والأحكام ومدير قسم الأعيان والاستبدال بالوزارة وعضو من إدارة الفتوى والتشريع المختصة بمجلس الدولة وتكون الرياسة لأعلام درجة . وتختص هذه اللجنة بالمسائل التي تحال إليها من لجان شؤون الأحكام ( وهي اللجان التي تتولى فحص الأوراق والمستندات المتعلقة بالعقارات المحكرة ) ، ويجوز لها أن تقرر التصرف في ثلاثة أخماس الأرض إما بالاستبدال إلى المتفع الظاهر لها أو إلى بعض المحكرين أو أحدهم . . . كما يجوز لها أن تقرر فز وتجنب هذا النصيب . ويعتبر المحكر في هذه الحالة مالكا لخمس الأرض ويعمل على الوزارة في جميع حقوقها . وتسرى على العلاقة بين المشتري والمحكر أحكام عقد الإيجار . وتتبع بالنسبة للمنشآت المقامة على الأرض أحكام المواد ٩٢٤ و ٩٢٥ و ٩٢٦ من القانون المدني . » . وتنص المادة السابعة على أن « يكون فز وتجنب نصيب الوزارة في الرقبة طبقاً للأحكام والإجراءات المنصوص عليها في القانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٦٠ المشار إليه . وإذا رأت لجنة القسمة بيع العقار جميعه بالمزاد العلني لعدم إمكان قسمته بغير ضرر أو تعلق قسمته بسبب ضالة الأنصبة ، وكانت الأرض مقاماً عليها منشآت ، فعلى لجنة القسمة تقدير ثمن للمنشآت والأرض كل على حدة ليجرى البيع على أساسه . فإذا زاد أو نقص الثمن الراسى به المزاد للعقار جميعه عن هذا التقدير ، وزع الفرق بين المنشآت والأرض بنسبة الثمن الاساسى الذى قدر لكل منهما . » . وتنص المادة التاسعة على أن « يتم الاستبدال بالتوقيع على العقد من وزير الأوقاف أو من ينييه وبشهر العقد . » .

وبلاحظ أن قيمة حق المحتكر قد ارتفعت في هذا القانون الأخير من الربع إلى الخمسين ، ولكنها لا تزال دون الثلثين .

### (ج) انتهاء المحكر لأسباب ترجع إلى القواعد العامة

٨١٦ - (١) انقضاء الزمة : كان المشروع التمهيدى للثنتين المدنى الجديد

ينص في المادة ١٢٧٢ منه على ما يأتى : « ينتهى حق المحكر باتحاد النمة ، إذا تملك صاحب الرقبة المنفعة ، أو إذا تملك صاحب المنفعة الرقبة » . وقد حذف هذا النص في لجنة المراجعة ، لأنه مجرد تطبيق لأحكام اتحاد النمة<sup>(١)</sup> .

فإذا ملك المحكر حق المحكر أو ملك المحتكر حق الرقبة ، كأن ورث أحدهما الآخر ، انتهى المحكر باتحاد النمة ، وأصبح المحكر أو المحتكر مالكا للأرض ملكية تامة . وقد يضع المحتكر يده على الأرض المحتكرة باعتبارها مالكا لها ، ويمتنع عن دفع أجرة المحكر ، وتكون حيازته للأرض كمالك خالية من الغموض ، فيتملك الرقبة بالتقادم ، وذلك بانقضاء ثلاث وثلاثين سنة إذا كانت الأرض وقفا<sup>(٢)</sup> وخمس عشرة سنة إذا كانت الأرض ليست بوقف<sup>(٣)</sup> . ومذ يصحیح

(١) مجموعة الأعمال التحضيرية ٦ ص ٥٩٩ - ص ٦٠٠ في الهامش .

(٢) استئناف مخطط ٢٢ مايو سنة ١٩٤٥ م ٥٧ ص ١٣٥ .

(٣) استئناف مخطط ٢١ نوفمبر سنة ١٩١٦ م ٢٩ ص ٥٩ - أول فبراير سنة ١٩١٧ م ٢٩ ص ١٩٥ - ٣٠ يناير سنة ١٩٤٢ م ٥٤ ص ٤٧ - استئناف وطنى ٣٠ نوفمبر سنة ١٩٣١ الهامة ١٢ رقم ٣١٩ ص ٦٢٥ - أحد قضى زغلول ص ٢٩١ - الإيجار المؤلف فقرة ١٦٠ - وانظر أكفا فقرة ٧٩٩ في الهامش - ولابد من تغيير صفة وضع اليد حتى يملك المحتكر الرقبة بالتقادم ، وتغيير الصفة في وضع اليد لا يكون إلا بعمل مالى أو قضائى يجابه لصاحب الحق . فإذا باع المحتكر المين دون أن يشير في العقد إلى أنها محكرة ، فذلك ملة لا يند تغييراً في الصفة لأنه لم يحصل في مواجهة الوقف ( نقض مدنى ١٤ مايو سنة ١٩٤٢ مجموعة عمر ٣ رقم ١٥٧ ص ٤٤٤ - وانظر أيضاً نقض مدنى ٣١ أكتوبر سنة ١٩٣٥ مجموعة عمر ١ رقم ٢٩٥ ص ٩١٢ - استئناف مخطط ٦ ديسمبر سنة ١٩٣٢ م ٤٥ ص ٥٤ - ١٥ يناير سنة ١٩٣٥ م ٤٧ ص ١٠٤ - ٧ يونيو سنة ١٩٣٨ م ٥٠ ص ٣٥٤ - ١٠ أبريل سنة ١٩٤٥ م ٥٧ ص ١١٧ . وإذا وقف المحتكر ببناء القائم على الأرض المحتكرة مقترناً بحق المحكر ، وأثر في حجة إنشاء الوقف بأنه محكر للأرض التى يقوم عليها البناء ، فهذا الإقرار يمنع من تملكه رقبة الأرض المحكرة بالتقادم ، ولا يؤثر في ذلك سكوت المحكر عن مطالبة المحتكر بالمحكر السنوى مدة طويلة ، لأن وضع اليد سببه معلوم من حجة الوقف ولم يطرأ عليه تغيير ( نقض مدنى ٢ يونيو -

المحتكر مالكا للرقبة بالتقادم ، فإن حق المحتكر يزول بانحاد النعمة في شخص المحتكر (١).

وقد يشتري المحتكر حق الرقبة ، فإذا كانت الأرض موقوفة كان الشراء بطريق الاستبدال . وعندئذ يصبح مالكا للأرض ملكية تامة ، ويزول حق المحتكر بانحاد النعمة في شخصه . وكذلك يجوز أن يشتري المحتكر حق المحتكر ، فإذا كان هذا الحق موقوفاً كان الشراء بطريق الاستبدال . وعندئذ يصبح مالكا للأرض خالية من حق المحتكر ، ويزول هذا الحق بانحاد النعمة في شخصه . ويطلق على انتهاء حق المحتكر بطريق الشراء « استبدال المحتكر » . وقد قدمنا أن استبدال المحتكر كان في مشروع التقنين المدني الجديد إجبارياً بعد انقضاء مدة معينة على المحتكر ، ولكن النص القاضي بذلك حُذف في لجنة مجلس الشيوخ (٢) ، فأصبح الاستبدال اختيارياً ، وذلك فيما يتعلق بالأحكام القائمة على أرض غير موقوفة ، لأن الأحكام القائمة على أرض موقوفة وفقاً لأهلها قد زالت كما قلنا (٣) ، والأحكام القائمة على أرض موقوفة وفقاً لخبرائها يجوز إنهاؤها بقرار من وزير الأوقاف كما رأينا (٤) . وإذا وقع استبدال المحتكر القائم على أرض غير موقوفة بالاتفاق بين المحتكر والمحتكر ، جاز تطبيق قواعد استبدال المحتكر الواردة في النصوص المنقولة ، لأنها تتضمن الأحكام الواردة في لوائح وزارة الأوقاف ، وقد أقرتها محكمة النقض في حكمها المعروف (٥) .

— سنة ١٩٣٢ مجموعة عمر ١ رقم ٥٢ من ١١٧-٢٣ أبريل سنة ١٩٣٦ مجموعة عمر ١ رقم ٣٥٢ من ١٠٩٨ - استئناف مخطط ١٢ مارس سنة ١٩٩٦ م ٨ من ١٦٥ ) .

(١) سليمان مرقس بقرة ٣٤٠ من ٦٣٨ هامش ٢ .

(٢) انظر آنفاً بقرة ٨٠١ في الهامش .

(٣) انظر آنفاً بقرة ٧٩٧ .

(٤) انظر آنفاً بقرة ٨١٥ .

(٥) الحكم الصادر في ١٤ يونيو سنة ١٩٣٤ (مجموعة عمر ١ رقم ١٩٨ من ٤٣٩ -

انظر آنفاً بقرة ٨٠٣) - وقد استلزم هذا الحكم إلى بيان أن نظرية وزارة الأوقاف من توزيع دمج الأرض ماثلة بين المحتكر والمحتكر ، للأول الثلث والثاني الثلثان ، غير صحيحة فيما يتعلق بتقرير أجرة المحتكر ، ولكن لما أسس من الصحة في تقدير قيمة استبدال المحتكر ، فقالت : « على أن نظرية وزارة الأوقاف ، إذا كانت غير صحيحة فيما يتعلق بالأجرة السنوية التي يجب على المحتكر دفعها ، فلها أساس من الصحة فيما يتعلق بتقدير المحتكر عند إرادة استبدال الأرض المحكورة ، ذلك المحتكر التي تكون قيمة في عشرين سنة على الأقل هي قيمة البديل الذي يدفعه »

« المحتكر . حقاً إن في هذه الصورة يمكن تماماً القول بأن المحتكر حق البقاء والقرار في الأرض ، وأن هذه الأرض ممية بقدر هذا الحق الذي عليها ، وأن صاحبها ، وهو الوقف ، لا يستطيع عند البيع أخذ ثمنها كما لو كانت حرة خالية من هذا الحق المميّ المنقرط عليها المحتكر ، بل يجب أن يترك من ثمنها للمحتكر ما يقابل حقه المميّ ذاك . وهذا النظر ليس جديداً ، بل إن الشارع أشار إليه في المادة ١٨ من لائحة سنة ١٨٩٥ التي نصها : « ديوان الأوقاف يقبل استبدال الأراضي المحكورة بقيمة تعادل أجر مثلها في المحرمة عشرين سنة على الأقل بمراعاة تصحيح .. الخ » . فقوله « أجر مثلها في المحرمة » لا يفهمه أحد من يعرفون الرقبة إلا على اعتبار أن لفظي « في المحرمة » ما حال وقته أو وصف فقط « مثلها » ، وكأنه قال « أجر مثلها محكوراً » . ومن المقرر أن المثل إذا كان محكوراً أي مقررأ عليه حق البقاء والقرار الذي للمحتكر ، فإن أجره ينقص بقدر ما هو مبيع بهذا الحق المميّ . وإذا كانت وزارة الأوقاف تقدر ما ينقص الوقف صاحب الرقبة بالثلث من الأجرة وما ينقص المحتكر بالثلثين ، ثم تأخذ قيمة هذا الثلث عشرين مرة وتجعله هو قيمة البذل الذي في مقابله تتنازل عن الأرض المحتكر تنظيلاً لقرار مجلسها الأعلى المقدم ضمن مستنداتها ، فإن القانون كما نرى يقر ما رآه مجلس الأوقاف الأعلى من جهة جعل قيمة الأجرة التي تقدر بقصد الاستبدال منقوصة ملاحظاً في تنقيصها أن المحتكر حقاً على الأرض يبيعها ويقلل من قيمتها . أما كون هذه الأجرة التي لوقف تكون الثلث من كامل الأجرة ، فهذا مالا أساس له سوى التحكم الذي لا بد منه . ولكن ربما كان تحكماً قريباً من السواب ، إذ قانون المرافعات في تقدير قيمة الدعوى يقدر رتبة المين بنصف قيمة الكل ، كما يقدر حق الانتفاع بنصف قيمة الكل . وإذا كان انتفاع المحتكر يمكناً أن يدوم بدوام دفعه أجرة المثل ، أمكن أن يقال إن قيمته يصح أن تكون أكثر من قيمة حق الانتفاع الداعي الذي أكثر ما يطول يكون على قدر مدة حياة المنتفع . هذا وإن منازعات الخصوم في هذه الدعوى هي التي جعلت المحكمة تستلزم لهذا البحث الخاص بقرار الحكم لأجل الاستبدال ، حتى يتبين عن التقدير لأجل الدفع السنوي وهو موضوع الدعوى » ( نقض مدني ١٤ يونيو سنة ١٩٣٤ مجموعة عمر ١ رقم ١٩٨ ص ٤٤٨ - ص ٤٤٩ ) .

وقد كان المشروع التمهيدى للفتن المدنى يتضمن نصاً لتقدير « المحرمة لأجل الاستبدال » فتبين فيه الأحكام التي أشارت إليها محكمة النقض فيما تقدم ، وذلك بعد أن أورد المشروع الحالة التي يكون فيها استبدال المحرمة إجبارياً ( انظر آنفاً فقرة ٨٠١ في الماشى ) ، نصت المادة ١٢٧٤ من المشروع على ما يأتي : « في تمين الثمن الذي يشتري به حق الرقبة وحق المحتكر ، تتخذ القيمة الإجبارية للأرض بالحالة التي هي عليها أساساً للتقدير ، ويكون الثمن بقدر الأجرة عشرين سنة ، إلا إن كان سقيم الأرض لا يسمح لصاحبها بأن يحصل على ثمنها في تلك المدة وإنما يتطلب ذلك مدة أطول ، ففي هذه الحالة تقدر الأجرة من المدة الأطول . ويكون ذلك ثمناً للمين كلها ، ينقص حق الرقبة منه بالثلث ، وحق المحرمة بالثلثين » .

انظر في استبدال المحرمة استئناف محظوظ ١٧ أبريل سنة ١٩٣٤ م ٤٦ ص ٢٥٠ - ١٧ أبريل سنة ١٩٣٤ م ٤٦ ص ٢٥١ - في أنه اختياري استئناف محظوظ ٦ يناير سنة ١٩١٦ م ٢٨ ص ٩٥ - ١٦ ديسمبر سنة ١٩٣٠ م ٤٣ ص ٨٥ - ٢٥ أبريل سنة ١٩٤٤ م ٥٦ ص ١١٢ .

وقد يشفع المتهكر في حق الرقبة إذا بيعت ، أو يشفع المتهكر في حق المحكر إذا بيع ، وفي الحالتين يزول حق المحكر باتحاد النعمة ، في شخص المتهكر في الحالة الأولى ، وفي شخص المحكر في الحالة الثانية (١) .

## ٨١٧ - (٢) هلاك الأرض المتهكرة أو نزاع ملكيتها : كان المشروع

التمهيدى للتقنين المدني الجديد ينص في المادة ١٢٧٥ منه على ما يأتي : ١ - ينتهي حق المحكر بهلاك الأرض المتهكرة . ٢ - وإذا نزعت ملكية الأرض المتهكرة للمنفعة العامة ، يوزع التعويض بين حق الرقبة وحق المحكر بنسبة كل منهما محسوبة على الأساس المبين في المادة السابقة ، وعلى هذا الأساس يوزع التعويض عن أى ضرر يلحق بالرقبة والمحكر على السواء . وحذفت هذه المادة في لجنة مجلس الشيوخ ، لأن في القواعد العامة ما يقتضي عن الأحكام الواردة (٣) بها . والمادة السابقة التي يشير إليها النص هي المادة ١٢٧٤ من المشروع التمهيدي ، وهي التي تقضي بأنه لتعيين ثمن الرقبة و ثمن حق المحكر تتخذ القيمة الإيجارية للأرض أساساً للتقدير ، ويكون الثمن بقدر الأجرة عشرين سنة ، يخص حق الرقبة منه بالثلث وحق المحكر بالثلثين (٣) .

ولما كانت القواعد العامة الواجبة التطبيق في هذه المسألة تقضي بأن هلاك العين المتهكرة أو نزاع ملكيتها للمنفعة العامة ينهي حق المحكر ولا يكون للمتهكر الرجوع بتعويض عن حقه ، فإن نصوص المشروع التمهيدي المحذوفة ، وهي متعارضة مع القواعد العامة كما نرى ، لا يجوز تطبيقها بعد أن حذفت . فإذا هلكت الأرض المتهكرة ، وهذا لا يكون إلا نادراً كما إذا أكلها البحر ، انتهى بطبيعة الحال كل من حق الرقبة وحق المحكر . والصورة العملية لهلاك الأرض المتهكرة هي الهلاك المعنوي بأن تنزع ملكيتها للمنفعة العامة وعند ذلك تصبح الأرض ملكاً عاماً ، وينتهي حق المحكر ، ولا يكون للمتهكر إلا التعويض عن

(١) ولكن لا يجوز للمتهكر أن يأخذ بالشفعة عقاراً مجاوراً للأرض المتهكرة ، حتى لو كان هو المالك الوحيد للباقي القائمة على الأرض المتهكرة (استئناف مخطط ١٤ مايو سنة ١٩٤٦ ص ٥٨٢ - ١٨٢) .

(٢) مجموعة الأعمال التحضيرية ٦ ص ٦٠٦ - ص ٦٠٨ في الماشرح .

(٣) انظر آنفاً فقرة ٨٠١ في الماشرح .

البناء أو الفراس الذي قد يكون قائماً في الأرض المحكرة . وقد قضت محكمة النقض في هذا المعنى بأنه لما كانت الشريعة الإسلامية تقضي بأنه إذا خرب البناء المحكر أو جف شجره ، ولم يبق لها أثر في أرض الوقف ، ومضت مدة الاحتكار ، فإن الأرض تعود إلى جهة الوقف ، ولا يكون للمحكر ولا لورثته حق البقاء وإعادة البناء ، وبأنه إذا لم يمكن الانتفاع بالعين المؤجرة فإن العقد ينسخ وتسقط عن المحكر أجرة المدة الباقية . لما كان ذلك كان نزع ملكية الأرض المحكورة هي وما عليها من بناء للمنفعة العامة يترتب عليه حتماً أن يفسخ عقد الاحتكار ، ويسقط ما كان للمحكر من حق البقاء والقرار ، ولا يكون له إلا ثمن بنائه ، أما الوقف فيكون له كل ثمن الأرض <sup>(١)</sup> .

٨١٨ - (٣) حرّم الاستعمال - نص قانوني : تنص المادة ١٠١١ من التقنين المدني على ما يأتي :

« ينهى حق المحكر بعدم استعماله مدة خمس عشرة سنة ، إلا إذا كان حق المحكر موقوفاً فينتهى بعدم استعماله مدة ثلاث وثلاثين سنة » <sup>(٢)</sup> .  
وقد قلنا <sup>(٣)</sup> ، أن حق المحكر منفصل عن حق الرقبة ، وأن أحدهما قد

(١) نقض مدني ١١ يناير سنة ١٩٤٠ مجموعة عمر ٣ رقم ٢٢ ص ٥٢ - ٢٥ ديسمبر سنة ١٩٥٨ مجموعة أحكام النقض ٩ رقم ١٠٧ ص ٨١٦ - المحكمة العليا الشرعية ٧ مارس سنة ١٩٣٨ المضافة ١٨ رقم ٤٨٩ ص ١٣٠ - محكمة الإسكندرية المحطلة ٨ يناير سنة ١٩٤٤ م ٥٦ ص ١١٩ - سليمان مرقس بقرة ٣٤١ ص ٦٢٩ حاشي ١ .

(٢) تاريخ النص : ورد هذا النص في المادة ١٢٧٦ من المشروع التمهيلي على وجه مطابق لما استقر عليه في التقنين المدني الجديد . وفي لجنة المراجعة عدل على الوجه الآتي :  
« ينهى حق المحكر بعدم استعماله مدة ثلاث وثلاثين سنة » ، وأصبح رقمه ١٠٨٩ في المشروع النهائي . ووافق عليه مجلس النواب تحت رقم ١٠٨٦ . وفي لجنة مجلس الشيوخ لوسط أن حق المحكر ، ولو كان على أرض موقوفة ، ليس وفقاً حتماً ، فلا عمل لأن يؤخذ في انتهائه بالمدة المقررة للأرض الموقوفة . وأعيد النص إلى ما كان عليه في المشروع التمهيلي ، وجعل الأصل في حق المحكر أن ينتهى بعدم استعماله مدة خمس عشرة سنة عوضاً عن ثلاث وثلاثين سنة أعيداً بالقواعد العامة في التقادم المسقط ، وتستثنى من ذلك الحالة التي يكون فيها المحكر موقوفاً فينتهى بعدم استعماله مدة ثلاث وثلاثين سنة . ووافق مجلس الشيوخ على النص كما عدلت لجنة تحت رقم ١٠١١ ( مجموعة الأعمال التحضيرية ٦ ص ٦٠٨ - ص ٦١٢ ) .

ولا مقابل لهذا النص في التقنين المدني القديم ، ولكن أحكامه كان معمولاً بها في عهد هذا التقنين لأنها تتفق مع القواعد العامة .  
(٣) انظر آنفاً بقرة ٨٠٥ .

يكون موقوفاً دون الآخر . فقد تكون الأرض موقوفة وهذا هو الغالب ، ويكون حق الحكر عليها موقوفاً هو أيضاً أو يكون غير موقوف . ولا يلزم من إنشاء الحكر على أرض موقوفة أن يكون الحكر نفسه موقوفاً ، بل هو ينشأ غير موقوف ، وإذا أريد وقفه وجب إنشاء الوقف بتصرف مستقل : وقد تكون الأرض غير موقوفة ، ويكون حق الحكر عليها موقوفاً أو يكون غير موقوف . فيمكن إذن أن تتصور حق حكر موقوف على أرض غير موقوفة ، كما يمكن أن تتصور حق حكر غير موقوف على أرض موقوفة .

والذي يعتد به في انتهاء الحكر بعدم الاستعمال هو حالة حق الحكر ذاته لا حالة الأرض المحكرة . فإذا كان حق الحكر غير موقوف ، انتهى بعدم الاستعمال مدة خمس عشرة سنة<sup>(١)</sup> ، ولو كانت الأرض المحكرة موقوفة ، وذلك وفقاً للقواعد العامة المقررة في سقوط الحق بعدم الاستعمال . وإذا كان حق الحكر موقوفاً ، انتهى بعدم الاستعمال مدة ثلاث وثلاثين سنة ، ولو كانت الأرض المحكرة غير موقوفة ، وذلك وفقاً للقواعد العامة المقررة في شأن الوقف .

## المبحث الثاني

### عقد الإجاريتين وعقد خلو الانتفاع

#### § ١ - عقد الإجاريتين

٨١٩ - خاصية عقد الإجاريتين - نص قانوني : تنص المادة ١٠١٣

من التقنين المدني على ما يأتي :

١ - عقد الإجاريتين هو أن يحكر الوقف أرضاً عليها بناء في حاجة إلى الإصلاح ، مقابل مبلغ من المال مساو لقيمة هذا البناء وأجرة سنوية للأرض مساوية لأجر المثل . ٢ - وتسمى عليه أحكام الحكر إلا فيما نصت عليه الفقرة السابقة<sup>(٢)</sup> .

(١) استئناف محظوظ ٢١ نوفمبر سنة ١٩١٦ م ٢٩ ص ٥٩ - أول فبراير سنة ١٩١٧ م

٢٩ ص ١٩٥ .

(٢) تاريخ النص : ورد هذا النص في المادة ١٢٧٧ من المشروع التمهيدى على وجه -



ويقين من هذا النص أن خاصية عقد الإيجارين أنه حكر يقع على أرض مشغولة ببناء في حاجة إلى الإصلاح. فهو حكر من نوع خاص، إذ أن الحكر يقع على أرض فضاء، سواء كانت أرضاً زراعية أو أرض بناء. وإذا وقع الحكر على أرض بناء، قام المحتكر بالبناء عليها، حتى لو كانت الأرض مشغولة من قبل ببناء متهدم، فإن المحتكر يزيل هذه الأنقاض ويبني على الأرض من جديد. أما في عقد الإيجارين فالمحتكر يجد البناء قائماً فعلا على الأرض ولكنه بناء في حاجة إلى الإصلاح<sup>(١)</sup>، فلا يلزمه إبعده من جديد، بل يصلحه. ويدفع المحتكر للمحكر مقابلين. المقابل الأول مبلغ منجز من المال مساو لقيمة البناء، أي يدفع ثمن مثل البناء، ومن ثم يكون مالكا له عن طريق الشراء. ولما كان البناء موقوفاً كالأرض، فإن هذا الشراء يعد من قبيل استبدال الوقف، وقد أذن فيه القاضي ضمنا عند إعطائه الإذن في عقد الإيجارين ذاته. والمقابل الثاني أجره سنوية للأرض هي أجره المثل، وهذه هي أجره حق الحكر الذي كسبه على الأرض الموقوفة. فالمحتكر يعتبر مالكا للبناء عن طريق الشراء بثمن المثل، وصاحب حق حكر في الأرض الموقوفة يدفع في مقابلة أجره المثل<sup>(٢)</sup>.

ويخلص من كل ذلك أن عقد الإيجارين هو عقد حكر من نوع خاص، ويشير عن الحكر العادي في أنه لا يقع إلا على أرض بناء موقوفة، والحكر العادي يقع على أرض بناء وعلى أرض زراعية. والبناء في عقد الإيجارين

مطابق لما استقر عليه في التقنين المدني الجديد. وأقرته لجنة المراجعة تحت رقم ١٠٩١ في المشروع النهائي. ووافق عليه مجلس النواب تحت رقم ١٠٨٨، ثم مجلس الشيوخ تحت رقم ١٠١٣ (مجموعة الأعمال التشريعية ٦ ص ٦١٦ - ص ٦١٧).

ولا مقابل لهذا النص في التقنين المدني القديم، ولكن أحكامه كانت مضمولة بما في عهد هذا التقنين (انظر الإيجار الموقوفات ١٦١ - ١٦٢) - ويلاحظ أن التوارث في عقد الإيجارين الصادر من وزارة الأوقاف كان خاصاً لقواعد خاصة، فقد نصت المادة ١٨ من التقنين المدني القديم على أن «حق اللقطة المعلق من ديوان الأوقاف (بمقتضى عقد الإيجارين) قابل للانتقال من يد إلى أخرى بمقتضى اللقطة المقررة في ٧ صفر سنة ١٢٨٤ (١٠ يولييه سنة ١٨٦٧)، ويجوز تأجيله أو إبطاله بالتأجيل». انظر في هذه اللقطة محمد كامل مرسي في الحقوق المدنية الأصلية ٢ بقرة ٣٣٧ وص ٣٧٣ طبع ٢.

(١) استئناف مخطط ٩ يناير سنة ١٩٠٨ م ٢٠ ص ٥٦.

(٢) استئناف مخطط ٢٤ مارس سنة ١٨٨١ المجموعة الرسمية المخططة ٦ ص ١١٦ -

٩ يناير سنة ١٩٠٨ م ٢٠ ص ٥٦.

يكون قائماً على الأرض فلا يحتاج المحتكر إلا إلى إصلاحه ، أما في الحكر العادى فيحتاج المحتكر إلى إقامة البناء . وفي الحالتين يكون المحتكر هو مالك البناء ، في الإيجارين عن طريق الشراء وفي الحكر العادى عن طريق الإنشاء . ونقول المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدى في هذا الصدد : « خاصة عقد الإيجارين أن الأرض المحتكرة لا بد أن تكون أرضاً موقوفة وعليها بناء في حاجة إلى الإصلاح . فيشترى صاحب الإيجارين البناء بمبلغ منجز مساو لقيمته ، ثم يبلغ أجره سنوية مساوية لأجرة المثل ، (١) .

٨٢٠ — الأوامر التى تسرى على عقد الإيجارين : وفي أعدا الخصائص التى تقدم ذكرها وهى التى تميز عقد الإيجارين عن عقد الحكر ، تسرى سائر أحكام عقد الحكر على عقد الإيجارين . فلا يجوز عقد الإيجارين إلا بإذن من المحكمة ، ويجب أن يصدر به عقد على يد رئيس المحكمة ، ويجب شهره وفقاً لأحكام قانون تنظيم الشهر العقارى . ولا يقع عقد الإيجارين إلا على أرض موقوفة كمقد الحكر فى عهد التقنين المدنى الجديد ، ولا يجوز أن تزيد مدته على ستين سنة ، ولا أن تكون الأجرة أقل من أجره المثل وتتغير زيادة أو نقصاً تبعاً للتصحيح ، هذا إلى أن ثمن البناء يجب أيضاً أن يكون ثمن المثل . وللمحتكر فى عقد الإيجارين كما فى عقد الحكر حقان ، حق ملكية تامة فى البناء المقام على الأرض وحق عيني هو حق الحكر فى الأرض المحتكرة . ويلتزم المحتكر فى عقد الإيجارين كما فى عقد الحكر بأن يدفع الأجرة فى نهاية كل سنة ولا يفسخ العقد إلا إذا تأخر عن الدفع ثلاث سنوات متواليات : كما يلتزم بإصلاح البناء القائم على الأرض ويعمله صالحاً للاستغلال . وينتهى عقد الإيجارين بالأسباب التى ينتهى بها عقد الحكر : بانقضاء الأجل ، وبموت المحتكر قبل أن يبدأ إصلاح البناء ، وبزوال صفة الوقف عن الأرض المحتكرة وبصلور قرار إدارى بإنهاء الحق القائم على وقف خيرى ، وباتحاد الذمة ، وبزوع ملكية العين للمنفعة العامة ، وبعدم الاستعمال .

## ٢٨ - عقد خلو الانتفاع

٨٢١ - خاصية عقد خلو الانتفاع - نص قانوني : تنص المادة

١٠١٤ من التقنين المدني على ما يأتي :

١ - خلو الانتفاع عقد يؤجر به الوقف عينا ولو بغير إذن القاضي مقابل أجرة ثابتة لزمن معين. ٢ - ويلتزم المستأجر بمقتضى هذا العقد أن يجعل العين صالحة للاستغلال ، ويحظر للوقف أن يفسخ العقد في أى وقت بعد التنبية في الميعاد القانوني طبقاً للتقواعد الخاصة بعقد الإجارة ، على شرط أن يعرض الوقف المستأجر عن النفقات طبقاً لأحكام المادة ١٧٩. ٣ - وتسرى عليه الأحكام الخاصة بإيجار العقارات الموقوفة ، دون إخلال بما نصت عليه الفقرتان السابقتان (١).

ويتبين من هذا النص أن خاصية عقد خلو الانتفاع (٢) ، أنه عقد إيجار

(١) تاريخ النص : ورد هذا النص في المادة ١٢٧٨ من المشروع النهائي على وجه يتفق مع ما استقر عليه في التقنين المدني الجديد . وفي لجنة المراجعة استبدلت كلمة « خلو » بكلمة « حلول » في أول الفقرة الأولى ، وفُقدت عبارة « على شرط أن يرد النفقات » إلى آخر الفقرة الثانية ، واستبدلت كلمتا « بإيجار الأطنان » بكلمتي « بأجرة الأعيان » في الفقرة الثالثة ، وصار رقم المادة ١٠٩٢ في المشروع النهائي . ووافق عليها مجلس النواب تحت رقم ١٠٨٩ . وفي لجنة مجلس الشيوخ استبدلت كلمة « العقارات » بكلمة « الأطنان » الواردة في الفقرة الثالثة ، واستيفضت بعبارة « على شرط أن يعرض الوقف المستأجر عن النفقات طبقاً لأحكام المادة ١٧٩ » عن عبارة « على شرط أن يرد النفقات » ، حتى يكون أساس التقدير واضحاً منضبط الخلود . وقد روعي في التعديل أن يواجه النص حالة النفقات التي يصرفها المستأجر ويكون قد استفاد منها إلى حد ما ، فيطلق للنص على قيام جهة الوقف بنفخ النفقات قد يؤدي إلى تحميل الوقف وفاء كل النفقات دون نظر إلى استفادة المستأجر مما استحدثه استفادة تؤدي إلى خفض قيمة النفقات المطالب بردها ، وروى أن تستند القاعدة في رد النفقات إلى أحكام الإثراء المقررة في المادة ١٧٩ . وصار رقم المادة ١٠١٤ . ووافق عليها مجلس الشيوخ كما عدلتها لجنته ( مجموعة الأعمال التحضيرية ٦ ص ٦١٧ - ص ٦٢٠ ) .

ولاقابل لهذا النص في التقنين المدني القديم ، ولكن أحكام عقد « حلول الانتفاع » في عهد هذا التقنين كانت مقاربة للأحكام التي أخذ بها التقنين المدني الجديد ( الإيجار المؤلف فقرة ١٦٣ - فقرة ١٦٤ ) .

(٢) يبدو أن هناك عقد الخلو وهو الذي سبق أن أشرنا إليه ( انظر آنفاً فقرة ٧٩٠ في الماشن ) ، والعقد الذي نحن بصدده ويسمى « حلول الانتفاع » لا « خلو الانتفاع » ( انظر -

الوقف من نوع خاص، وليس بمقدحكر أصلاً. فهو عقد إيجار للوقف لأنه لا يقع إلا على عين موقوفة، أرضاً مبنية كانت أو أرضاً فضاء للبناء أو أرضاً زراعية، ولا يترتب عليه إلا حق شخصي للمستأجر في ذمة المؤجر (الوقف) في مقابل أجرة ثابتة لا تتغير، ومن ثم لا حاجة فيه لإذن القاضي لأنه من عقود الإدارة لا من عقود التصرف. ولكنه عقد إيجار للوقف من نوع خاص، فالعين الموقوفة فيه تحتاج إلى الإصلاح ويلتزم المستأجر بإصلاحها<sup>(١)</sup>، والمدة فيه غير معينة ومن ثم يجوز إنهاؤه بأن ينبه أحد الطرفين على الآخر بالإخلاء في المواعيد القانونية المبينة بالمادة ٣٦٣ مدني، وإذا نبه الوقف على المستأجر بالإخلاء فانهي الإيجار وجب على الوقف أن يعرض المستأجر عن التفقات التي صرفها في إصلاح العين بموجب قواعد الإثراء بلا سبب (م ١٧٩ مدني)<sup>(٢)</sup>.

= ما يلي نفس الفقرة في الماشري. وقد سار المشروع انه يهدى على هذا التصير، لكن لجنة المراجعة استبدلت كلمة «خلو» بكلمة «حلول» (انظر آتياً نفس الفقرة في الماشري وانظر مجموعة الأبحاث التحضيرية ٦ ص ١١٩). واستقر تغيير «خلو الانتفاع» في التقنين المدني الجديد، فلم يبق إلا التزامه.

(١) استئناف مخطط ٢٨ ديسمبر سنة ١٨٩٩ م ١٢ ص ٥٣.

(٢) وهذا كله قريب مما جرى عليه العمل في عهد التقنين المدني القديم. وقد قضت محكمة استئناف مصر في ذلك العهد بأن المخلو عقد يخول فيه الوافق أو الناظر لخصص وضع يده على عين موقوفة والانتفاع بها مقابل قدر من المال يدفع للوافق أو الناظر لمهارة عين الوقف. ويكون لصاحب المخلو حق القرار في خلوه، وله التصرف مادام يدفع أجرة المثل، فلا يجوز العقار لغيره، وإن أخرج قله طلب المخلو. وكذا يصح أن يدفع صاحب المخلو مبلغاً من المال، يصح أن يقوم بتصير عين الوقف وتخصيها على ألا يخرجها الوافق أو الناظر إلا بعد أن تدفع له قيمة ما أتفق على حمارة عين الوقف وتخصيها (استئناف مصر ٢٢ فبراير سنة ١٩٣٢ المحاماة ١٣ رقم ٣٩ ص ١٠١ - وانظر أيضاً استئناف مخطط ٢٣ ديسمبر سنة ١٩١٥ م ٢٨ ص ٧٨ - ٦ أبريل سنة ١٩١٦ م ٢٨ ص ٢٤١ - ١٠ أبريل سنة ١٩٢٣ م ٣٥ ص ٣٥٠). ولناظر أن هناك خلطاً بين عقد المحكر وهذا العقد وصحة تسميته «حلول الانتفاع» لا «خلو الانتفاع». وقد ذكره الأستاذ عزيز خاتكي في كتابه مسائل الأوقاف باسم «خلو الانتفاع»، ودرج القضاء الوطني على هذه التسمية الأخيرة، أما القضاء المختلط فيسميه بعقد «حلول الانتفاع».

وقد جاء في حكم قديم لمحكمة الاستئناف المختلطة ما يأتي: «حيث إن حلول الانتفاع مشابه لعقد التمكيد والإيجارين في أنه يقبل التوارث فيه والقرع عنه الغير، ويختلف ههنا في أن يد صاحب حلول الانتفاع ليست مؤبدة، إذ يجوز بلهة الوقف الرجوع عنه، ويختلف أيضاً في أن محل حلول الانتفاع ليس إنشاء حمارة جديدة أو حمارة موجودة بالفعل، بل على حمارة»

وعقد خلوا الانتفاع ليس بمقدح كمر أصلاً<sup>(١)</sup>، فلا حاجة فيه إلى إذن المحكمة<sup>(٢)</sup> كما قلنا، ولا بشهر، ولا يجوز أن تكون له مدة معينة، ولا تنفد أجرته تبعاً لتغير أجرة المثل فلا تصح فيه كما يصنع المحكر، وليس للمستأجر أى حق عيني لا على الأرض ولا على ما فوقها من بناء أو غراس بل كل ذلك ملك للوقف، وليس له إلا حق شخصي في ذمة الوقف<sup>(٣)</sup>، وينتهي بالأسباب التي ينتهي بها عقد إيجار الوقف لا عقد المحكر، وأخص هذه الأسباب التثنية بالإخلاء في المواعيد القانونية.

— متفردة محتاجة لعمدة الضرورية. وقد بحث العلامة ابن عابدين في هذا العقد وفي ما معه، كما بحث فيها أيضاً فصرح العلامة نصر الدين وكتاب الأشباه والنظائر وكتاب العلامة نور الدين. وقد صرح العلامة ابن عابدين أن يد صاحب حلول الانتفاع ليست بدءاً مؤبدة، وأن جهة الوقف يجوز لها أن تخرج صاحب الحلول من العين. فنال البحث إذن البحث في شرعية هذا العقد أو عدم مشروعيته مادام نظرو الأوقاف في صيرته مقلوه مراراً وتكراراً، وقد جرى عرف البلد حل احتراجه وتأنيده. ولما ظهر أن الفرض من هذه العقود الثلاثة المحافظة على أمان الوقف التي ليس لها مالي ولا ربح، أو لها ولكنه يضيّق من الصرف على الإنشاء والمهارة والتجديد والترميم. ويمنع عليه لا يمكن القول بأن الوقف وحده له دون الناظر حق إنشاء وقبول مثل هذه العقود. وإذا تقرر أن حلول الانتفاع لا يحل لمصاحبه حق وضع اليد مؤبداً على أرض الوقف، وأن جهة الوقف تملك الرجوع فيه، تعين القول بأن جهة الوقف باستردادها أمان الوقف من صاحب حلول الانتفاع ملزمة بأن تمنع له ملبثاً مساوياً لما زاد في ثمن المقارنات بسبب المهارة التي أجزاها صاحب حلول الانتفاع. وهذا مستفاد صراحة من الباب الخامس والثلاثين من كتاب خليل بن إسماعيل الذي ترجمه العلامة يبرون، حيث نص على أن «من شيد بناء على أرض موقوفة كانت في ملكية ما بناء، ويبقى لجان الخيال بين علم ما بناء أو قبض قيمة الانقراض مستحقة القلع إذا استلحق الوقف خضع قيمتها وكان البناء غير لازم أو نافع للوقف. أما إذا كانت المهارة ضرورية أو نافعة، فيخصص من ربح الوقف مبلغ لسداد قيمتها» (استئناف مخطوط ٢٤ مارس سنة ١٨٨١ المجلد الرسمية المخططة ٦ ص ١١٥ - مسائل الأوقاف لمزيه خاتكي ص ١٥٢ - ص ١٥٣).

- (١) وهو لا يشبه المحكر إلا في أن العين الموقوفة في حاجة إلى الإصلاح فيقوم المستأجر بإصلاحها، ولكن بأجرة مدة وشروط وأحكام تختلف عن تلك التي تقررت للمحكر.
- (٢) وكان القضاء المخطوط في عهد التتقين المدف القديم يتطلب ورقة رسمية لامتداد «حلول الانتفاع» (استئناف مخطوط ٢٨ يناير سنة ١٨٨٤ المجلد الرسمية المخططة ٩ ص ٧٥).
- (٣) (استئناف مخطوط ٢٨ يناير سنة ١٨٨٤ المجلد الرسمية المخططة ٩ ص ٧٥ - وقد سبقت الإشارة إلى هذا المحكر.

٨٢٢ - الأوامر التي تسرى على عقد فسخ الانتفاع : ونرى من ذلك أن الأحكام التي تسرى على عقد خلو الانتفاع هي أحكام إيجار الوقف لا أحكام عقد الحكر ، وأن وضع خلو الانتفاع إلى جانب عقد الإيجارين باعتباره نوعين خاصين من الحكر هو إقحام لعقد خلو الانتفاع في مكان غير مكانه ، فإن طبيعته تختلف عن طبيعة كل من الحكر وعقد الإيجارين . وإذا صح أن عقد الإيجارين هو عقد حكر من نوع خاص ، فإن عقد خلو الانتفاع ليس بعقد حكر أصلاً بل هو عقد إيجار للوقف من نوع خاص كما سبق القول .

ولعقد خلو الانتفاع أحكام خاصة يتميز بها عن عقد إيجار الوقف كما قلنا ؛ فهو يقع على عين في حاجة إلى الإصلاح ، ويتفق المستأجر على إصلاحها ، ويسترد عند انتهاء العقد أقل القيمتين ، قيمة ما عاد على الوقف من منفعة بسبب الإصلاح وقيمة ما أنفقه المستأجر ، وذلك طبقاً لقواعد الإثراء بلا سبب<sup>(١)</sup> . ومدته غير معينة ، فيجوز إنهاؤه بتبنيه بالإخلاء في المواعيد القانونية من أحد الطرفين على الآخر ، وبذلك يحتفظ الوقف بحق استرداد العين في أي وقت يشاء ، فيستردها متى رأى أن أعمال الإصلاح المرجوة قد تمت ، ومتى توافر عنده المال اللازم لتعويض المستأجر على الوجه الذي قدمناه<sup>(٢)</sup> .

(١) انظر في عهد التقنين المدني القديم : استئناف المخطط ٢٤ مارس سنة ١٨٨١ المجموعة الرسمية المخططة ٦ ص ١١٥ - ١٦ فبراير سنة ١٨٨٢ المجموعة الرسمية المخططة ١٥ ص ١٠٩ - ٢٤ ديسمبر سنة ١٨٨٥ المجموعة الرسمية المخططة ٩ ص ٢١ - ٢٣ مارس سنة ١٨٨٧ المجموعة الرسمية المخططة ١٢ ص ١٠٩ - ٢ يونيو سنة ١٨٨٧ المجموعة الرسمية المخططة ١٢ ص ١٧٣ - ٢٨ ديسمبر سنة ١٨٩٩ م ١٢ ص ٥٣ - ٩ يناير سنة ١٩٠٨ م ٢٠ ص ٥٦ - ٢٧ مارس سنة ١٩١٣ م ٢٥ ص ٢٦٦ - ٢٣ ديسمبر سنة ١٩١٥ م ٢٨ ص ٧٨ - ٢٩ نوفمبر سنة ١٩٢٢ م ٤٥ ص ٤٣ .

(٢) وقد قضت محكمة الاستئناف المخططة في عهد التقنين المدني القديم بأنه يجوز فسخ العقد إذا تأخر المستأجر عن دفع الإيجار ، أو إذا لم يتم بالإصلاحات اللازمة ( استئناف المخطط ٤ أبريل سنة ١٨٨٩ م ١ ص ١٤٧ ) - وجاء في كتاب الإيجار المؤلف : « ويلاحظ أنه ما دام الوقف فسخ العقد بلا قيد ، فن غير المفيد النص على جواز الفسخ لتأخر عن دفع الأجرة أو للاعتناع عن إجراء الإصلاحات اللازمة ، إلا إذا أريد من جواز الفسخ في هذه الحالة أنه يمكن أيضاً أن يكون المستأجر مسئولاً عن تعويضات » ( الإيجار المؤلف فقرة ١٦٤ ص ٢١٢ ) .

وفيما عدا الأحكام المتعلقة بالذكر : فإن سائر أحكام إيجار الوقف هي التي تسرى . وتسرى بوجه خاص الأحكام المتعلقة بمن له الحق في إيجار الوقف فيؤجر العين الناظر دون المستحق ، والأحكام المتعلقة بمن له الحق في استئجار الوقف فلا يجوز لناظر الوقف أن يكون هو المستأجر ولا يجوز لأصوله ولا لفروعه أن يستأجروا بأقل من أجر المثل ، والأحكام المتعلقة بأجرة الوقف فلا يجوز أن يكون في الأجرة غبن فاحش وتبقى الأجرة ثابتة لا تتغير . أما الأحكام المتعلقة بمدة الإيجار ، فقد قلنا أن المدة في عقد خلو الانتفاع غير معينة ولا تنقضي إلا بالتنبيه بالإخلاء في المواعيد القانونية ولو بقي المستأجر في العين أكثر من ثلاث سنوات قبل صدور هذا التنبيه . وهذه أحكام يشترك فيها عقد خلو الانتفاع مع عقد إيجار الوقف إذا أوجر الوقف لمدة غير معينة (١) .

---

(١) انظر أيضاًقرة ٧٩٠ في آخرها .





## عقد العارية



## تمهيد

٨٢٣ - التعريف بقدر العارية - نص قانوني : تنص المادة ٦٣٥ من

التقنين المدني على ما يأتي :

« العارية عقد يلتزم به المعبّر أن يسلم المستعير شيئاً غير قابل للاستهلاك ،  
ليستعمله بلا عوض لمدة معينة أو في غرض معين ، على أن يردّه بعد الاستعمال » (١).

(٥) مرادف في دفتر العارية : بودوي وقال في الشركو العارية والوديعة الطبعة الثالثة سنة

١٩٠٧ - جيواري في العارية والوديعة والحراسة طبعة ثانية - بلانيول وريبير وسافاتييه ١١ الطبعة  
الثانية سنة ١٩٥٤ - أوبري ورو وإسمان ٦ الطبعة السادسة سنة ١٩٥١ - دي بلاج ود يكر في  
القانون المدني البلجيكي ٥ - بلانيول وريبير وبولانجيه ٢ الطبعة الثالثة - كولان وكايتان ودوي  
لاموراندبير ٢ الطبعة العاشرة - چوسران ٢ الطبعة الثانية - أنيكلويد دالوز ٤ لفظ (Prêt).  
محمد كامل مرسى في العقود المدنية الصغيرة طبعة ثانية سنة ١٩٣٨ - محمد كامل مرسى  
وسيد مصطفى في عارية الاستعمال وعارية الاستهلاك والإيرادات المرتبة سنة ١٩٢٣ - محمود  
جمال الدين زكي في السلع والمبة والقرض والدخل الدائم والعارية سنة ١٩٥٣ .

(١) تاريخ النص : ورد هذا النص في المادة ٨٥١ من المشروع التمهيدى على وجه

مطابق لما استقر عليه في التقنين المدني الجديد . وأقرته لجنة المراجعة تحت رقم ٦٦٣ في المشروع  
النهائى . ووافق عليه مجلس النواب تحت رقم ٦٦٢ ، ثم مجلس الشيوخ تحت رقم ٦٣٥ ( مجموعة  
الأعمال التحضيرية ٤ ص ٦٦٥ - ص ٦٦٧ ) .

ويقابل النص في التقنين المدني القديم : ٥٦٥/٤٦٤ م : فالعارية بالاستعمال فقط هي أن  
المعبّر يسلم إلى المستعير شيئاً يبيح له الانتفاع به ، ويلتزم المستعير برده بعد الميعاد المتفق عليه .  
م ٥٦٧/٤٦٦ : إذا لم يصرح في العقد بنوع العارية ، يكون تميته بحسب أحوال المتعاقدين  
والشئ المأر .

م ٥٦٨/٤٦٧ : عارية الاستعمال تكون بلا مقابل أبداً .

( والتقنين المدني القديم يتفق مع التقنين المدني الجديد ، فيما عدا أن العارية في التقنين المدني

القديم كانت مقداً عينياً ، وهي في التقنين المدني الجديد عقد رضائى ) .

ويقابل النص في التقنينات المدنية العربية الأخرى :

التقنين المدني السوري م ٦٠٢ ( مطابق ) .

التقنين المدني الليبي م ٦٣٤ ( مطابق ) .

التقنين المدني العراقي م ٨٤٧ : لإعارة عقد به يسلم شخص لآخر شيئاً غير قابل للاستهلاك

يستعمله بلا عوض ، على أن يردّه بعد الاستعمال . ولا تمّ الإعارة إلا بالقبض .

ويخلص من النص المتقدم الذكر أن عقد العارية محله يكون شيئاً غير قابل للاستهلاك يسلمه المبرر للمستبرر ليستعمله دون عوض ، على أن يردده عيناً عند نهاية العارية . وسيأتى بيان كل ذلك تفصيلاً .

**٨٢٤ - خصائص عقد العارية:** وتقف هنا من عقد العارية عند الخصائص الآتية ، وهي خصائص يمكن استخلاصها من المادة ٦٣٥ سالفة الذكر . فعقد العارية عقد رضائي ، ملزم للجانبين ، وهو دائماً من عقود التبرع .

١ - فالعارية عقد رضائي ، لأنها تتم بمجرد توافق الإيجاب والقبول دون حاجة إلى شكل خاص ، وذلك بالرغم من أن العارية من عقود التبرع دائماً . فعقد التبرع الشكلي هو عقد الهبة لأنه ينقل الملكية ، ولا يقتصر كعقد العارية على ترتيب التزام شخصي .

والعارية ليست بعقد عيني ، لأنه لا يشترط في انعقادها تسليم الشيء المعارى للمستبرر ، والتسليم ليس ركناً في العارية ، بل هو مجرد التزام في ذمة المبرر ينشأ بعد أن تتعقد العارية<sup>(١)</sup> . ولم يكن الأمر كذلك في التقنين المدني السابق ، إذ كانت العارية في هذا التقنين عقداً عينياً لا يتم إلا بالتسليم . وكان التقنين المدني السابق يسير في ذلك على غرار التقنين المدني الفرنسي ، وكلا التقنينين ورثا عينة عقد العارية عن القانون الروماني . وقد كانت العينة مفهومة في القانون الروماني ،

---

= (ويختلف التقنين المراق عن التقنين المصري في أن العارية في الأول عقد عيني ، وفي الثاني عقد رضائي) .  
تقنين الموجبات والمقود البناني م ٧٢٩ : قرض الاستعمال أو الإعاره هو عقد بمقتضاه

يسلم شخص ( يسمى المبرر ) شيئاً إلى شخص آخر ( يقال له المستبرر ) كي يستعمله حين من الزمن أو لوجه معين بشرط أن يرد إليه ذلك الشيء نفسه . وفي الإعاره يبق المبرر مالكا للعارية وواضحا اليد عليها في نظر القانون ، وليس للمستبرر سوى الحيازة والاستعمال .

م ٧٣٠ : الإعاره في الأساس مجانية .

م ٧٣٢ : تم الإعاره برضا الفريقين ويتسلم العارية إلى المستبرر .

( ويختلف التقنين البناني عن التقنين المصري في أن العارية في التقنين الأول عقد عيني ، وهي في التقنين الثاني عقد رضائي ) .

( ٢ ) وقد جاء في المذكرة الإيضاحية للشروع إتهدي في هذا الصدد : « يفهم من هذا التحريف ( الوارد بالمادة ٦٣٥ مدني ) أن العارية عقد رضائي لا عيني ، فاستغنى فيه عن التسليم باعتباره ركناً ضرورياً لانقضاء العقد ، وأصبح العقد ينشئ التزاماً بالتسليم : التقنين الألماني م ٥٩٨ - والتقنين السويسري م ٣٠٥ - والتقنين الصربي م ٤٦٤ - والتقنين البولوني م ٤١٩ «  
( مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٦٦٦ ) .

إذ أن هذا القانون لم يسلم بأن الرضى وحده كاف لانعقاد العقد إلا في عدد محصور من العقود سمي بالعقود الرضائية ، وليست العارية من بينها . وكانت العقود في هذا القانون شكلية في الأصل ، ثم استغنى عن الشكل بالتسليم في العقود العينية ومنها العارية . أما اليوم فقد أصبحت القاعدة أن الرضى كاف لانعقاد العقد ، فلم يعد هناك مقتضى لإحلال التسليم محل الشكل . وكان الواجب أن تتخلص العارية من مخلفات عن الماضي لم يعد لها اليوم مبرر ، وهذا ما تم في التقنين المدني الجديد ، وقد اقتضى في ذلك أثر بعض التقنيات الحديثة كالتقنين المدني الألماني وتقنين الالتزامات السويسري (١) .

٢ - والعارية عقد ملزم للجانبين ، فالمعير يلتزم بقسليم الشيء المعار للمستعير وسرى أنه يلتزم ببعض التزامات أخرى ، وكذلك المستعير يلتزم باستعمال الشيء في الغرض المعد له وبالحفاظة عليه وبرده عند انتهاء العارية . وليست العارية عقداً ملزماً للجانبين منذ أصبحت عقداً رضائياً فحسب ، بل هي في نظرنا كانت ملزمة للجانبين حتى لما كانت عقداً عينياً في التقنين المدني السابق . ذلك أن العارية لما كانت عقداً عينياً كانت تنشئ التزاماً في ذمة المعير ، لا بالتسليم فإن هذا كان ركناً لا التزاماً ، بل بالامتناع عن استرداد الشيء المعار قبل نهاية العارية . يؤكد ذلك ما ورد في المادة ٦٣٦ مدني من أنه « يلتزم المعير أن يسلم الشيء المعار . . وأن يتركه للمستعير طول مدة العارية » . فالالتزام بقسليم الشيء المعار كان في التقنين المدني السابق ركناً لا التزاماً كما سبق القول ، أما الالتزام بترك الشيء المعار للمستعير والامتناع عن المطالبة برده إلا عند نهاية العارية فهذا التزام قائم في ذمة المعير سواء كانت العارية عقداً رضائياً أو عقداً عينياً . ويتبين من ذلك أن العارية ، عندما كانت عقداً عينياً ، كانت تنشئ التزاماً في جانب المعير بترك الشيء المعار للمستعير إلى نهاية العارية ، يقابله في جانب المستعير التزام بالحفاظة على الشيء المعار . فإذا انحل المستعير بهذا الالتزام وقصر في الحفاظة على الشيء المعار ، جاز للمعير أن يتحلل من التزامه المقابل عن طريق فسخ العقد واسترداد ما أعاده قبل انتهاء

(١) انظر في انتفاء العينية في القانون الفرنسي بالنسبة إلى عقد القرض - وينطبق ذلك على عقد العارية - وفي أنه لا توجد أهمية عملية من القول بأن العارية عقد عيني لا يتم إلا بالتسليم ، فحتى لو كانت عقداً عينياً لا يمكن الوصول إليها عن طريق الوعد بالعارية : الوسيط ، ٢٩٦ .

العارية . وهذا التحليل يفسر ما انتقد عليه الإجماع من أن قاعدة القسح تسرى على عقد العارية ، فلانكون في حاجة إلى القول مع بعض الفقهاء إن قاعدة القسح تسرى على العقود الملزمة لجانب واحد كما تسرى على العقود الملزمة للجانبين ، ولا إلى مسابقة فقهاء آخرين في تسمية القسح في عقد العارية بالإسقاط (déchéance) . بل يبقى القسح على طبيعته مقصوراً على العقود الملزمة للجانبين ومنها عقد العارية حتى لو كان عقداً عينياً . وهذا التحليل لا يزال ضرورياً حتى بعد أن أصبحت العارية عقداً رضائياً ، وذلك أن المعبر إذا فسخ العارية في حالة إخلال المستعير بالتزامه من المحافظة على الشيء ، فإن المعبر لا يتحمل بذلك من الالتزام بالتسليم ، بل من الالتزام بالامتناع عن المطالبة بالاسترداد إلى نهاية العارية .

٣ - والعارية من عقود التبرع . وقد جاء في المادة ٦٣٥ ساقفة الذكر أن المستعير يستعمل الشيء المعار « بلا عوض » . ولو كان هناك عوض للعارية لانقلب إيجاراً<sup>(١)</sup> ، إذ أن العوض هو الفرق بين الإيجار والعارية . والعارية تبرع بالنسبة إلى المعبر لأنه لا يأخذ شيئاً من المستعير في مقابل استعماله هذا الشيء المعار ، وتبرع بالنسبة إلى المستعير لأنه لا يعطى شيئاً للمعبر في مقابل هذا الاستعمال<sup>(٢)</sup> . ويميز الفقه عادة في عقود التبرع بين عقود التفضل (actes de bienfaisance) والهبات (libéralités) ، فعقود التفضل يولى المتبرع فيها المتبرع له فائدة دون أن يخرج عن ملكية ماله ، أما الهبات فيخرج فيها المتبرع عن ملكية المال المتبرع به . ومن ثم تكون العارية عقد تفضل ، لأن المعبر يتبرع بمصلحة العين دون أن يخرج عن ملكيتها<sup>(٣)</sup> .

(١) وتقول المذكرة الإيضاحية المشروع التمهيدى في هذا الصدد : « وأما عقد تبرع ، إذ لو كانت بأجر انقلب إيجاراً » (مجموعة الأعمال التحضيرية : ص ٦٦٦) .  
 (٢) والعارية تحول المستعير أن يستعمل الشيء لا أن يستقله ، فبده عليه يد عارضة ، وأعمال والحيازة القانونية تكون المعبر (مجموعة الأعمال التحضيرية : ص ٦٦٦) . وطابع التبرع في العارية هو القى أمل كثيراً من أحكامها ، كاشتراط عناية كبيرة في المحافظة على الشيء المعار إلى حد أن يطلب من المستعير أن يرضى بحاله لإتقاز الشيء من الهلاك ، وكعدم ضمان المعبر للاستحقاق والعيوب الخفية إلا في حدود ضيقة ، وكجواز إنهاء العارية إذا جدت للمعبر حاجة لشيء . (انظر في هذا المعنى أوبرى ورو وإيمان ٦ فقرة ٢٩١ ص ١٢٦) .  
 (٣) الوسيط ١ فقرة ٥٩ - وقد يكون الدافع إلى العارية هو مصلحة المعبر نفسه ، -

## ٨٢٥ - تمييز العارية عن بعض ما يتبى من العقود : والعارية

نسبتها إلى الإيجار كنسبة الهبة إلى البيع . فالبيع إعطاء الملك معاوضة ، أما الهبة فإعطاء الملك تبرعاً . وكذلك الإيجار هو إعطاء المنفعة معاوضة ، أما العارية فإعطاء المنفعة تبرعاً . فلزم تمييز العارية عما يقابلها وهو الإيجار ، وما يناظرها وهو الهبة . كذلك يلزم تمييز العارية عن القرض ، وقد كان التفتين المدني القديم - متاباً في ذلك التفتين المدني الفرنسي - يجمعهما معاً تحت اسم العارية ، ثم يميز بين عارية الاستعمال وهذه هي العارية في لغة التفتين المدني الحديث وعارية الاستهلاك وهنا هو القرض . ويلزم أخيراً تمييز العارية عن الوديعة ، فكل من المستبر والمودع عنه يحفظ الشيء ، ولكن الأول يستعمله لمصلحته والآخر يحفظه دون استعمال لمصلحة المودع .

فتتائل العارية مع الإيجار في أن كلاهما يلزم صاحب الشيء أن يسلمه لآخر ينفع به ويرده عند نهاية العقد . ولكن العارية تكون بشئ عوض<sup>(١)</sup> ، أما الإيجار فيعوض وهو الأجرة<sup>(٢)</sup> . ولكن العوض يجب أن يكون جلياً

= كما إذا أعار الخليل عليه مجوهرات كتسل بها ليحفظ بظهره أمام الناس ، وكذا إذا دعا شخص منياً ليجي حفلة أقامها فيبيده آلة موسيقية يتصلها عند اللناء (هودي ولال في الشركة والعارية والوديعة لقرة ٦٠٧) . وقد يكون المانع هو مصلحة المبر والمصير ساً ، كما هو الأمر في «الوديعة» . وقد قضت محكمة النقض بأنه إذا كانت الحكمة قد بنت حكمها برد مبلغ المودعة على أن المودعة تنفصها الزوجة تزوج ليلها في شؤون الزوجية ما علمت قائمة ، فلذا انقضت أصبحت واجبة الرد ، فإن حكمها يكون سليماً قانوناً ، إذ أن مبلغ المودعة يكون في هذه الحالة سليماً على سبيل أنه عارية استعمال واجبة الرد عند حلول الظروف للطلاق عليه طبقاً لمادة ٦٤٤ مدني (قديم ويقابلها م ٦٣٥ مدني جديد) (نقض مدني ٢٧ مايو سنة ١٩٤٣ مجموعة عمر ٤ رقم ٦٤ ص ١٧٠) . وإذا سلم شخص شيئاً لآخر لتجربته قبل شرائه (وهذا ما يقابل النقض على سوم النظر في الفقه الإسلامي - انظر م ٢/٥٤٨ مدني عراق) ، فالقاعدة طرية قد يشترط بيع ، والعارية هنا لمصلحة كل من المبر والمصير . وقد قضت محكمة الاستئناف الغلط بأن هناك عارية إذا سلم شخص لآخر آلة ميكانيكية بقصد تجربتها بقصد أهله لفحصها وتقدير قيمتها تمهيداً لبيعها له ، وتنسب للعارية بالبناء القرض الذي من أجله تمت أي بالبناء التجريبية (استئناف مخطط ٢٢ فبراير سنة ١٩٠٠ م ١٢ ص ١٢٧) .

(١) استئناف مخطط ١٧ فبراير سنة ١٩٣١ م ٤٣ ص ٢٢٩ .

(٢) ويمكن القول إن العارية بالنسبة إلى الإيجار بمثابة الوديعة غير المأجورة بالنسبة إلى الوديعة المأجورة ، وبمطابقة الوكالة غير المأجورة بالنسبة إلى الوكالة المأجورة ، ولو سرفاً في التشبيه إلى نهاية لقلنا إن الإيجار هو أيضاً طرية مأجورة .

لا رمزياً حتى يكون العقد إيجاراً ، فإذا أجرت الحكومة لمؤسسة أرضاً لمدة طويلة في مقابل أجرة تافهة فالعقد عارية لا إيجار . وإذا تقاضى الأجير عدا أجره مسكناً لا يبلغ فيه أجرة ، فالمسكن هو جزء من أجره ، ويكون انتفاعه بإجره ، ومن ثم يكون العقد إيجاراً أو هو عقد عمل ولكنه لا يكون عارية . ولو باع شخص داراً على أن يبقى ساكناً فيها مدة ستة بعد البيع ، فسكنى البائع الدار . قد روعي في تقدير الثمن وأنقص منه بمقدار ما يقابل السكنى ، فلا يكون شرط بقاء البائع ساكناً الدار ستة عقد عارية بل هو عقد إيجار<sup>(١)</sup> . وتماثل العارية مع الهبة في أن كلا منهما يلزم صاحب الشيء أن يعطيه لآخر دون مقابل . ولكن الذى يعطى في العارية هو مجرد الانتفاع بالشيء ، أما الذى يعطى في الهبة فملكية الشيء ذاتها . والعارية لا ترتب التزاماً بنقل حق حى ، وترتبه الهبة . فإذا أعطى شخص حق انتفاع (usufruit) وهو حق حى لآخر دون مقابل ، فقد نقل له حقاً عينياً ، ويكون العقد هبة لا عارية . ويلاحظ أن الهبة عقد شكلى أو عيى ، أما العارية فعقد رضائى .

وتماثل العارية مع القرض في أن كلا منهما يلزم صاحب الشيء أن يعطيه لآخر على أن يسترده منه عند نهاية العقد . ولكن الذى يرد في العارية هو عين الشيء ، وأما الذى يرد في القرض فهو مثل الشيء لا عينه . ذلك أن العارية لا تنتقل ملكية الشيء والقرض ينقلها ، ومن ثم كان القرض من عقود التصرف والعارية من عقود الإدارة ، ووجب رد عين الشيء في العارية ولم يجب إلارده مثله في القرض . ويستوجب ذلك أن يكون محل العارية غير قابل للاستهلاك حتى إذا استعمل أمكن رده بعينه بعد الاستعمال ، أما محل القرض فيكون قابلاً للاستهلاك لأنه يستهلك بالاستعمال فيرد مثله . وسنرى<sup>(٢)</sup> أن المقصود بأن يكون الشيء قابلاً للاستهلاك هو أن يكون مثلياً ، وبأنه غير

(١) انظر في كل ذلك أنفاً ققرة ٥ - وإذا أسلى تاجر المشتري شيئاً يفع فيه للسلعة التي اشتراها على أن يرده لتاجر بعد نقل السلعة إلى منزله ، فالعقد فيما يصلق بهذا النوع ليس عارية إذ هو ليس تبرعاً ، بل هو عقد غير مسمى ، أو هو إيجار الأجرة فيه جزء يسير من ثمن السلعة (بلائيول وريير وسافاتييه ١١ ققرة ١١٢٧ ص ٤٤٧ . ومع ذلك انظر نقض فرنسى ٢ أبريل سنة ١٩٣٢ سيده ١٩٣٢ - ١ - ٣٢٤) .

(٢) انظر ما على ققرة ٨٢٥ .



قابل للاستهلاك هو أن يكون قيمياً ، كما تقدم ذلك عند الكلام في عقد القرض (١) .

وتتأثر العارية مع الوديعة في أن كلا من المستعير والمودع عنه يتسلم شيئاً للغير بحفظه عنده ويرده إليه عند نهاية العقد . ولكن المستعير في العارية يتسلم الشيء لينتفع به فالعقد لمصلحته ، أما في الوديعة فالمودع عنه يتسلم الشيء ليحفظه لصاحبه دون أن يستعمله فالعقد ليس لمصلحته بل لمصلحة المودع . ومن ثم إذا أودع شخص بضائع في مخزن لآخر وسمح له باستعمالها ، فالعقد عارية لا وديعة . وكذلك يكون العقد عارية إذا أودع شخص عند آخر أسهماً أو سندات وسمح له في أن يرهنها للدين في ذمة المودع عنه ، وإذا أودع شخص منتجات في أحد المعارض وأذن لمدير المعرض في عرضها (٢) .

### ٨٢٦ - التظيم التشريعي لعقد العارية : قدمنا عند الكلام في القرض (٣)

أن التقنين المدني السابق كان يجمع بين القرض والعارية في باب واحد . ولما كانت الصلة مفقودة بين العقدين ، فالعارية ترد على المنفعة والقرض يرد على الملكية ، فقد فصل بينهما التقنين المدني الجديد ، وجعل القرض في مكانه بين العقود الواردة على الملكية ، والعارية إلى جانب الإيجار وهما العقدان اللذان يردان على الانتفاع بالشيء . واتبع في ترتيب أحكام العارية النهج الذي سار عليه في غيرها من العقود المشابهة لها . فعرفت العارية ، ثم ذكرت التزامات المعير ، فالتزامات المستعير ، وختم الموضوع بأسباب انتهاء العارية .

### ٨٢٧ - أهم الفروقات بين التقنين المدني الجديد والتقنين المدني القديم

في العارية : وتختلف أحكام التقنين المدني الجديد في العارية عن أحكام التقنين

(١) انظر في ذلك وفي الفروق ما بين القرض والعارية الوسيط . فقرة ١٧٣ - بودي وقال في الشركة العارية والوديعة فقرة ٦٠٢ .

(٢) بودي وقال في الشركة والعارية والوديعة فقرة ١٠١٢ - بلانيول وويير وسافاتييه ١١ فقرة ١١٢٧ - ويكون العقد عارية أيضاً لا وديعة إذا أعطى شخص لآخر شيئاً ليراه أو أوراتاً ليطلع عليها ثم يردهما بعد ذلك (بودي وقال في الشركة والعارية والوديعة فقرة ١٠١٢ ، أنسكلويدي دالوز ٤ لفظ Pret فقرة ٢٢) .

(٣) الوسيط . فقرة ٢٧٤ .

المدنى القديم في مسائل أهمها - كما تقول المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدى - ما يأتى :

١ - جعل التتبن المدنى الجليد العارية عقداً رضائياً ، وهو عنى فى التتبن المدنى القديم ، وذلك تمسباً مع التطور الحديث ، وطبقاً لما أخذ به فى عقد القرض .

٢ - بين التتبن المدنى الجليد فى وضوح أن العارية عقد ملزم للجانبين .

٣ - وضع التتبن المدنى الجليد أحكاماً للمصروفات التى يقوم بها المستعير ، فبين حكم المصروفات الضرورية والنافعة ، ونفقات الصيانة ، ونفقات اللازمة لاستعمال الشيء ، كما بين حكم ضمان الاستحقاق وعدم العيوب الخفية .

٤ - عين التتبن المدنى الجليد مقدار العتابة الواجبة على المستعير فى المحافظة على العارية ، واقتضى منه العتابة التى ييلها فى المحافظة على الشيء المملوك له . غير أنه اكنى بأن يرد المستعير العارية بالحالة التى تكون عليها وقت الرد ، لأنه يتسلمها بالحالة التى تكون عليها وقت انعقاد العارية .

٥ - بين التتبن المدنى الجليد أسباب انتهاء العارية ، وعنى بإعطاء المير الحق فى إنهاء العارية إذا احتاج إلى الشيء المعار ، أو أساء المستعير استعمال ذلك الشيء ، أو أصبح فى حالة إعسار<sup>(١)</sup> .

٨٢٨ - غطه البحث : وبحث العارية فى فصول ثلاثة ، فبحث أركان

العارية فى الفصل الأول ، ثم آثار العارية فى الفصل الثانى ، ثم انتهاء العارية فى الفصل الثالث . وهنا هو نفس الترتيب الذى اتبعناه فى بحث عقد الإيجار .

( ١ ) المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدى فى مجموعة الأعمال التشريعية ، ص ٦٦٤ -

## الفصل الأول

### أركان العارية

٨٢٩ - أركان العارية : شأنه في ذلك شأن سائر العقود ،  
أركان ثلاثة : التراضي والمحل والسبب .

### الفرع الأول

#### التراضي في عقد العارية

٨٣٠ - شروط انعقاد وشروط الصحة : تتكلم في شروط الانعقاد  
التراضي ، ثم في شروط صحة التراضي .

### المبحث الأول

#### شروط الانعقاد

٨٣١ - توافق الإيجاب والقبول : قلنا أن العارية  
عقد رضائي ، فيكتفي لانعقاده توافق الإيجاب والقبول من المعبر والمستعير ، فلا  
هو عقد عيني كما كان في الماضي حتى يستلزم التسليم لانعقاده ، ولم يكن في أي  
وقت عقدا شكليا حتى يستوجب استيفاء شكل معين .  
ولا توجد أحكام خاصة بعقد العارية في هذا الصدد ، ومن ثم تنطبق  
القواعد العامة المقررة في نظرية العقد . فإذا أعطى شخص آخر شيئا وقصد  
أن يكون عارية ، واعتقد الآخر أنه هبة ، لم يتوافق الإيجاب والقبول ، فلا  
ينعقد العقد لاعتباره هبة ولا باعتباره عارية<sup>(١)</sup> . وتسري الأحكام المتعلقة

---

( ١ ) وكذلك لو أعطى شخص شيئا لآخر على أنه هبة وقبله الآخر على أنه عارية ، لم يكن  
هناك لا عقد هبة ولا عقد عارية لأن الإيجاب والقبول لم يتوافقا على صفة العقد ( بودرى وقال -

بطرق التعبير عن الإرادة تعبيراً صريحاً أو تعبيراً ضمنياً ، والوقت الذي ينتج فيه التعبير عن الإرادة أثره ، وموت من صدر منه التعبير عن الإرادة أو فقدته لأهليته ، والتعاقد ما بين الغائبين ، والنيابة في التعاقد ، وغير ذلك من الأحكام . والذي يملك أن يعير هو من له حق التصرف في الانتفاع بالشئ المعطى . فيجوز للمالك أن يعير ملكه ، وكذلك يجوز للنائب عن المالك ، وكذا كان لو ولياً أو وصياً أو قياً . ويجوز لصاحب حق الانتفاع (usufruitier) أن يعير الشئ الذي تقرر له عليه هذا الحق . وكذلك تجوز الإجارة من المستأجر<sup>(١)</sup> ، ومن المرتهن ومن حيازة<sup>(٢)</sup> ، ومن صاحب حق الحكر . ولهؤلاء جميعاً أن يعيروا الشئ حتى للمالك نفسه<sup>(٣)</sup> . أما المستعير فلا تجوز منه الإعارة من الباطن إلا بإذن المبر ، وسيأتي بيان ذلك<sup>(٤)</sup> . ويجوز لمن لا يملك الشئ وليس له حق التصرف في الانتفاع أن يعيره ، ولكن العارية لا تنفذ في حق المالك الحقيقي . ومن ثم يجوز للسارق أن يعير الشئ المسروق وتكون العارية ملزمة له ، ولكنها لا تنفذ في حق المسروق منه<sup>(٥)</sup> .

في الشركة والعارية والوديعة فترة ٦١٤ - جوار فترة ٢٦ - انظر عكس ذلك وأن صاحب الشئ وقد قصد الحبة يكون قد قبل ضمناً العارية وهي أقل من الحبة ترو لون فترة ١٩٥ - بطرجه فترة ١٣٩ وما بعدها .

وإذا سكن شخص مكاناً مدة طويلة مضطراً أنه ملكه وكان صاحب المكان قد تبرع بسكنائه للشخص الأول ، فلهبت هناك عارية ، لم توافق الإرادتين ، ويكون الشخص الأول قد فشل المكان دون سده ، وقد نزل صاحب المكان عن حقه في التصرف (قرب استئناف مخطط ٩ مايو سنة ١٩١٢ م ٢٤ ص ٣٣٨) .

(١) بلانويل وريبير وبولانجه ٢ فترة ٢٨٨٩ .

(٢) وتقول المذكرة الإيضاحية للشرع التمهيد في هذا الصدد : « وإن العقد يتم بين المستعير والمبر ، سواء أكان المبر مالكا أم غير مالك ، كالمستعير والمستأجر والمرتهن الخ » (مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٦٦٦) .

(٣) بودرى وقال في الشركة والعارية والوديعة فترة ٦١٧ - أوبري ودو وإسبان ٦ فترة ٣٩١ هامش ٣ .

(٤) انظر مايل فترة ٨٥٧ .

(٥) بودرى وقال في الشركة والعارية والوديعة فترة ٦٢٠ - فترة ٦٢١ - بيدان ١٢ فترة ٢٣٢ بلانويل وريبير وبولانجه ٢ فترة ٨٨٩ .

ومذ أصبحت العارية عقدا رضائيا ، صار الوعد بالعارية يعادل العارية نفسها ، ولم تعد هناك أهمية للتمييز بينهما<sup>(١)</sup> .

٨٣٢ - إثبات العارية : والأصل في العارية أن تكون عقدا مدنيا ، ما لم تكن تابعة لعمل من أعمال التجارة فتعتبر عندئذ عقدا تجاريا ، كما إذا أعار أمين النقل لعميله آلات رافعة لنقل البضائع<sup>(٢)</sup> .

فإذا كانت عقدا تجاريا ، جاز إثباتها بجميع الطرق ، وتدخل في ذلك البيعة والقرائن ، أيا كانت قيمة العارية ، ولو زادت على عشرين جنيها .

أما إذا كانت العارية عقدا مدنيا ، وجب التقيد بالقواعد المقررة في الإثبات ، فلا يجوز إثبات العارية إلا بالكتابة أو بما يقوم مقامها إذا زادت قيمة العارية على عشرة جنيها<sup>(٣)</sup> . ومن المهم أن تكون في يد الميعر كتابة تثبت العارية ، حتى لا يخطم بدعوى المستعير من أن الشيء قد سلم له على سبيل الهبة اليدوية ، والظاهر يؤيده في ذلك لأنه حائز للشيء ، كذلك من المهم أن يكون في يد المستعير كتابة تثبت العارية ، حتى يبلغ دعوى الميعر في المطالبة بأجرة أو بموئض عن الانتفاع بالشيء إذا ادعى هذا الأخير أن العقد إيجار أو أنكر أن هناك عند عارية<sup>(٤)</sup> .

## المبحث الثاني

### شروط الصحة .

٨٣٣ - الأهلية في عقد العارية : العارية ، وإن كانت من عقود التبرع ،

(١) انظر في ذلك بالنسبة إلى عقد القرض الوسيط ، ققرة ٢٧٩ ص ٤٣٥ .

(٢) نقض فرنسي ٢ مايو سنة ١٩٣٠ جازيت دي باليه ١٩٣٠ - ٢ - ١٥٥ - بودو

٣ يناير سنة ١٩٥٢ دالوز ١٩٥٢ - ٢١٩ - بودوي وقال في الشركة والعارية والوديعة

ققرة ٦٨١ - بلانويول وريير وسالفاتييه ١١ ققرة ١١٢٧ ص ٤٤٧ .

(٣) بودوي وقال في الشركة والعارية والوديعة ققرة ٦٣٥ .

(٤) بلانويول وريير وسالفاتييه ١١ ققرة ١١٣٠ .

هي عقد تفضل لاحقة إذ هي لا تنقل الملكية كما قلنا<sup>(١)</sup>. فهي إذن ليست من عقود التصرف ، بل من عقود الإدارة .

وينبغي على ذلك أن الأهلية الواجب توافرها في المبرر يكفي أن تكون أهلية الإدارة<sup>(٢)</sup>. فتجوز الإعارة من القاصر الذي له حق إدارة ماله ، كما تجوز من الولي والوصي والقيم لياقة عن القاصر أو المحجور عليه . أما القاصر الذي ليس له حق إدارة ماله فلا تجوز منه الإعارة حتى لو كان صبياً مميزاً أو محجوراً عليه للنفقة أو السفه .

ولما كانت العارية عقدًا نافعاً نعماً محضاً للمستعير ، فيكفي أن تتوافر فيه أهلية التعاقد دون أهلية الإدارة . ومن ثم يجوز للصبي المميز أو المحجور عليه للنفقة أو السفه أن يستعير ، حتى لو لم يكن مأذوناً له في الإدارة . وقد نصت الفقرة الأولى من المادة ١١١ ملقاً على أنه وإذا كان الصبي مميزاً ، كانت تصرفاته المالية صحيحة متى كانت نافعة نعماً محضاً . . . . ونصت الفقرة الأولى من المادة ١١٥ على أنه وإذا صدر تصرف من ذي النفقة أو من السفه بعد تسجيل قرار الحجر ، سرى على هذا التصرف ما يسرى على تصرفات الصبي المميز من أحكام<sup>(٣)</sup> .

#### (١) انظر آلفاً فقرة ٨٢٤ .

(٢) ديراقون ١٧ فقرة ٥٠٩ وما بعدها - بودرى وقال في الشركة والعارية والوديعة فقرة ٦١٥ - أوبري ورو وإسان ٦ فقرة ٣٩١ ص ١٣٧ - بلانيول وريير وسالطانيه ١١ فقرة ١١٢٩ - ويلعب بعض الفقهاء إلى اشتراط أهلية التبرع في المبرر : ديشرجيه فقرة ٢٩ - لوران ٢٦ فقرة ٤٥٨ - جيوار فقرة ٢٠ - ميك فقرة ١٥٤ - محمود جمال الدين زكي فقرة ١٢٥ ص ٢٣٩ - ص ٢٤٠ (ويقول : فتكون العارية باطلة إذا كان المبرر ناقص الأهلية ولو كان مأذوناً بالإدارة ، حتى لو قام بإيرائها نائبه ، ولها كان أو وصياً ، أو قسماً وإن كان كل أولئك يجوز له إعارة مال المشمول بالولاية أو الوصاية أو القوامة ، ولأداء واجب إنسان أو عائل ويلقن الحكمة ) . وتنص المادة ٧٣٢ من تقنين الموجبات والمفقد البتاني على أنه « يجب في الإعارة أن يكون المبرر أملاً للفرغ عنها بلا مقابل . فلا يجوز الوصي أو القيم أو الولي على مال الغير أن يبيعوا الأشياء التي عهد إليهم في إدارتها » .

ويلعب فقهاء آخرون إلى أنه إذا طالت مدة العارية وكانت واقعة على مال ذي قيمة كبيرة ، فلها تكون بمنزلة التصرف ، فتجب أهلية التصرف في المبرر ( بلانيول وريير وسالطانيه ١١ فقرة ١١٢٩ ) .

(٣) انظر عكس ذلك وأنه يجب توافر أهلية الإدارة في المستعير : بودرى وقال في الشركة والعارية والوديعة فقرة ٦١٨ - بلانيول وريير وسالطانيه ١١ فقرة ١١٢٩ - أوبري ورو وإسان ٦ فقرة ٣٩١ ص ١٣٧ - أنسيكلويدى دالوز ٤ لفظ Pret فقرة ٦٧ - محمود جمال الدين زكي فقرة ١٢٥ ص ٢٣٩ .

٨٣٤ — عيوب موجودة في عقد العارية : ولا توجد أحكام يختص بها عقد العارية في صدد عيوب الإرادة ، فترى القواعد العامة المقررة في هذا الشأن .

ولكن يلاحظ أن العارية تبرع المستعير ، ومن ثم يغلب أن تكون شخصيته ملحوظة في العقد ، فبطل الغلط في شخص المستعير أو في صفة جوهرية فيه .

## الفرع الثاني

### المحل والسبب في عقد العارية

٨٣٥ — الشروط الواجب توافرها في الشيء المعار : المحل في عقد العارية هو الشيء المعار . أما المنة فليست لها في العارية الأهمية التي لها في الإيجار ، فقد لا يكون هناك سبيل لتعيين مدة العارية ، وعند ذلك يجوز للمعير أن يطلب إنهاء العقد في أي وقت ( م ٦٤٣ / ٢ ملغى ) . وأما الأجرة التي هي ركن في الإيجار فلا وجود لها في العارية ، وقد سبق القول إن العارية عقد تبرع لأجرة فيه . ويجب أن تتوافر في الشيء المعار الشروط العامة التي يجب توافرها في المحل . فيجب أن يكون الشيء موجوداً ، معيناً أو قابلاً للتعيين ، غير مخالف للنظام العام ولا للآداب . فلو كان الشيء المراد إعارته قد هلك قبل التعاقد ، انبطل المحل ولا تنعقد العارية . كذلك يجب أن يكون الشيء المعار معيناً تعيناً كافياً تافياً للجهالة الفاحشة أو قابلاً للتعيين ، وتنتج في ذلك القواعد العامة المقررة في هذا الشأن . وإذا كان الشيء غير قابل للتعامل فيه بأن كان مخالفاً للنظام العام أو الآداب ، لم تجز إعارته . والمقصود هنا أن تكون القابلية للتعامل متعلقة بالانتفاع بالشيء لا متعلقة بملكته . فالملك العام لا يجوز بيعه ، ولكن تجوز إعارته . فهو قابل للتعامل من ناحية الانتفاع به ، ولكنه غير قابل للتعامل من ناحية تملكه . وينبني على أن الشيء يجب أن يكون قابلاً للتعامل فيه أنه لا تجوز إعارة الأسلحة غير المرخص فيها ، ولا الكتب المنوعة ، ولا الأشياء المهربة <sup>(١)</sup> . ويجب ، إلى جانب هذه الشروط العامة ، أن يكون الشيء المعار غير قابل

( ١ ) بودرى وقال في الشركة والعارية وللودية فقرة ٦٢٥ - فقرة ٦٢٦ .

للاستهلاك . ذلك أن المستعير يأخذ الشيء ليستعمله وليرده بعينه ، فإذا كان قابلاً للاستهلاك واستعمله المستعير فإنه يستهلكه بالاستعمال ولا يستطيع أن يرده بعينه . ومع ذلك قد يكون الشيء قابلاً للاستهلاك وتجوز إعارته . مثل ذلك أن يعبر شخص صرافاً مبلغاً من النقود يعرض به عجزاً عنده ، على أن يرد الصراف هذا المبلغ بالذات إلى المعبر بعد انتهاء التفتيش . ومثل ذلك أيضاً أن يعبر شخص صبرياً قطعة من النقود على أن يردها بذاتها (prêt ad pompem et ostentationem) ، وأن يعبر شخص آخر أسهماً ينتفع بفوائدها على أن يرد الأسهم بالذات<sup>(١)</sup> . ففي كل هذه الأمثلة اعتبر الشيء القابل للاستهلاك لذاته ، فأصبح غير قابل للاستهلاك . والأصح أن يقال إن الشيء القابل للاستهلاك يكون مثلياً في العادة ، فإذا اعتبر لذاته تحول من مثلي إلى قيمي . فتجوز إعارته ، لا لأنه غير قابل للاستهلاك إذ هو في الواقع قابل للاستهلاك بطبيعته ، بل لأنه أصبح قيمياً في نظر المتعاملين . فالشرط الواجب توافره في الشيء المعار هو إذن أن يكون قيمياً ، لأن يكون غير قابل للاستهلاك . وقد قلنا في القرض أن الشيء المقرض يجب أن يكون مثلياً ، لأن يكون قابلاً للاستهلاك<sup>(٢)</sup> . فالعبرة إذن في الشيء لا بأن يكون قابلاً للاستهلاك فيجوز إقراضه ، أو غير قابل للاستهلاك فتجوز إعارته . بل العبرة فيه بأن يكون مثلياً فيجوز إقراضه ، أو قيمياً فتجوز إعارته<sup>(٣)</sup> .

٨٣٦ - **المؤشياء التي تجوز إعارتها** : ونرى مما تقدم أن أي شيء متوافر فيه الشروط سالفة الذكر تجوز إعارته ، ويستوى في ذلك المنقول والعقار<sup>(٤)</sup> ، فتجوز إعارة المنقول ، وهذا هو الغالب . فكثيراً ما تعارض الآلات الزراعية

(١) بودرى وقال في الشركة والمارية والوديعة ققرة ٦٠٠ - لوبرى ورو وإيهان ٦ ققرة ٣٩١ هاش ٤ - بلانويل وريير وسقانيه ١١ ققرة ١١٢٧ ص ٤٤٦ - كولان وكايتان ودى لاموراندوير ٢ ققرة ١٢١٠ - جوران ٢ ققرة ١٣٤١ - استئناف مخطط ٢٠ مايو سنة ١٩٤٨ م ٦٠ ص ١٢٢ (وقد قضى هذا الحكم بأن حل المستعير: أن يرضى حساباً عن الاكتساب في إصدار جديد من الأسهم وخص به لحمل الأسهم القديمة بنسب القيمة الاسمية الأصلية) .

(٢) الوسيط ٥ ققرة ٢٧٢ .

(٣) بودرى وقال في الشركة والمارية والوديعة ققرة ٦٠١ - جوران ٢ ققرة ١٣٤١ .

(٤) وتنص المادة ٧٣١ من قنين الموجبات والنقود للبنك على أنه يجوز أن يكون موضوع الإجارة أموالاً منقولة أو ثابتة .



وغيرها من الآلات الميكانيكية ، والآلات الموسيقية ، وماكينات الخياطة ، وأجهزة الراديو والتلفزيون ، وأجهزة التبريد والتدفئة ، والملابس الجاهزة ، والمفروشات ، وأدوات المائدة والأدوات المنزلية بوجه عام ، والمركبات والسيارات ، والمواشى والخيل والدواب ، والساعات والمجوهرات والمصاغ ، والعوامات والذهبيات واللاتشات ، والكتب والصحف والمجلات .

ولا يوجد ما يمنع من إعارة العقار ، وإن كان هذا لا يقع كثيراً . فتجوز إعارة قاعة لإلقاء محاضرة فيها أو لعقد اجتماع ، كما تجوز إعارة قبو أو مخزن أو جراج لاستعماله في تخزين الأشياء أو في لإبداع السيارات . بل تجوز إعارة دلو للسكنى دون مقابل ، فإذا ما دفع مقابل كان هذا أجرة وكان العقد إيجاراً .

### ٨٣٧ — السبب في عقد العارية : والسبب في عقد العارية ، طبقاً للنظرية

الحديثة ، هو الباعث الدافع إلى التعاقد . وقد كانت النظرية التقليدية للسبب تجعل السبب في العارية — وكانت عقداً عينياً بحسب هذه النظرية — هو التسليم . على أن هذه النظرية التقليدية ، بعد أن أصبحت العارية عقداً ملزماً للجانبين في التقنين المدني الجديد ، تجعل سبب التزامات المستعير هو الالتزامات المقابلة لها في ذمة المعير . وقد بينا أنه يجب استبعاد النظرية التقليدية ، والأخذ بالنظرية الحديثة التي تقوم على الباعث الدافع إلى التعاقد<sup>(١)</sup> .

فإذا كان هذا الباعث غير مشروع ، كانت العارية باطلة . مثل ذلك أن يعير شخص شخصاً آخر سلاحاً ليرتكب به جريمة قتل ، أو أدوات ليطورها على منزل فيسرقه ، أو مفروشات ليؤت بها منزلاً للدعارة أو نادياً للقمار<sup>(٢)</sup> .

(١) الوسيط ١ ققرة ٢٧٧ وما بعدها .

(٢) بودرى وقال في الشركة والعارية والوديعة ققرة ٢٢٨

## الفصل الثاني

### آثار العارية

٨٣٨ - التزامات المعبر والتزامات المستعير : العارية كما قلنا عقد ملزم للجانبين ، فينشئ التزامات في جانب المعبر وأخرى في جانب المستعير .

### الفرع الأول

#### التزامات المعبر

٨٣٩ - التزامات مملوكة : يلتزم المعبر بأن يسلم الشيء المعار للمستعير ، وبأن يرد له المصروفات التي أنفقها على الشيء المعار ، وبأن يضمن له الاستحقاق والميوسب الخفية في حدود ضيقة .

### المبحث الأول

#### التسليم

٨٤٠ - نص قانوني : تنص المادة ٦٣٦ من القانون المدني على ما يأتي :  
« يلتزم المعبر أن يسلم للمستعير الشيء المعار بالحالة التي يكون عليها وقت انعقاد العارية ، وأن يتركه للمستعير طول مدة العارية » (١) .  
ولامقابل للنص في القانون القديم ، ولكن هذه الأحكام كان معمولاً بها في عهد هذا القانون فيما عدا أن التسليم كان ركناً في العارية لا التزاماً ينشأ عنها .

---

(١) تاريخ النص : ورد هذا النص في المادة ٨٥٢ من المشروع التمهيدي على وجه يتفق مع ما استقر عليه في القانون المدني الجديد ، وفي لجنة المراجعة عدل النص تعديلاً لفظياً فأصبح مطابقاً لما استقر عليه في القانون المدني الجديد ، وصار رقمه ٦٦٤ في المشروع النهائي . ووافق عليه مجلس النواب تحت رقم ٦٦٣ ، ثم مجلس الشيوخ تحت رقم ٦٣٦ (مجموعة الأعمال التصديرية ، ٤ ص ٦٦٨ - ص ٦٦٩) .

ومقابل النص في التفتينات المدنية العربية الأخرى : في التفتين المدني السوري م ٦٠٣ - وفي التفتين المدني الليبي م ٦٣٥ - وفي التفتين المدني العراقي م ٨٤٨ - ولا مقابل للنص في تفتين الموجبات والنفود البناني (١) .

٨٤١ - التسليم التزام في ذمة المير : قدمنا أن العارية في التفتين المدني الجليد عقد رضائي لا عيني ، فيكون التسليم التزاماً في ذمة المير لا ركناً في العقد . وتسرى ، كقاعدة عامة ، على التزام المير بتسليم الشيء المعار للمستعير القواعد المقررة في التزام المؤجر بتسليم العين المؤجرة للمستأجر ، وفي التزام البائع بتسليم الشيء المبيع للمشتري ، وفي التزام المقرض بتسليم الشيء المقرض للمقرض ، أي قواعد التسليم بوجه عام (٢) . فحل التسليم هو الشيء المعار المعين على الوجه المبين في العقد . ويسلم بالحالة التي يكون عليها وقت انعقاد العارية ، وهذا بخلاف الإيجار فقد رأينا أن المؤجر يلتزم بتسليم العين في حالةصالحة للانتفاع بها . ويرجع السبب في ذلك إلى أن الإيجار عقد معاوضة وقد دفع المستأجر مقابلًا للانتفاع بالشيء فوجب أن يتسلمه في حالةصالحة للانتفاع به ، أما العارية فقد تبرع لا يدفع المستعير فيها مقابلًا للانتفاع بالشيء فاقصر التزام

(١) التفتينات المدنية العربية الأخرى :

التفتين المدني السوري م ٦٠٣ (مطابق) .

التفتين المدني الليبي م ٦٣٥ (مطابق) .

التفتين المدني العراقي م ٨٤٨ : يلتزم المير بترك المستعير يتضع بالشيء المعار أثناء الإطارة

وليس له أن يطلب أجرة بعد الانتفاع .

(والتفتين العراقي يتفق في أحكامه مع التفتين المصري ، غير أنه لما كانت العارية عقدًا عينيًا في التفتين العراقي ، فإن التسليم ليس التزاماً في ذمة المير بل هو ركن في العارية لا يتصدق بكونه . ويبين في ذمة المير التزام سلبى بأن يترك المستعير يتضع بالشيء المعار أثناء الإطارة . فالعارية إذن ترتب التزامات في ذمة المير تقابل التزامات المستعير ، وهذا قاطع في أن العارية ، حتى عندما تكون عقدًا عينيًا ، تكون عقدًا ملزمًا للجانبين ) .

تفتين الموجبات والنفود البناني : لا مقابل - ولا يوجد في التفتين البناني التزام بالتسليم

في ذمة المير . لأن العارية في هذا التفتين عقد عيني فالتسليم ركن لا التزام . وقد قلنا أن المادة ٧٣٢ لبناني تنص على أن « تم العارية برضا الفريقين وتسليم العارية إلى المستعير » .

(٢) وتكون مصروفات التسليم إذن على المير لأنه هو المدين بالتسليم . ومع ذلك قد قضى

التفتين المدني العراقي (٨٥٦م) وتفتين الموجبات والنفود البناني (٧٤٥م) بأن تكون مصروفات التسليم على المستعير لأنه لا يدفع أجرًا .

المعير على أن يسلمه في الحالة التي هو عليها وقت انعقاد العارية . ويتم التسليم بوضع الشيء المعار تحت تصرف المستعير في الزمان والمكان المعينين . ويتبع في طريقة التسليم ووقته ومكانه ما سبق أن أوردناه من القواعد في تسليم المؤجر العين المؤجرة للمستأجر . وإذا أنحل المعير بالتزامه بالتسليم ، جاز للمستعير أن يطلب التنفيذ عينا ، لأن العارية عقد ملزم للمعير ولا يمنع من ذلك كونها عقد تبرع ، فإن كان الوفاء عينا غير ممكن جازت المطالبة بالتعويض<sup>(١)</sup> . أما الفسخ فلا مصلحة للمستعير في طلبه ، فإنه لم يدفع مقابلا للعارية حتى يسترده بالفسخ ، فإذا فسخ حرم نفسه من الانتفاع بالعين وتحمل الخسارة وحده .

وقد يعسر المستعير قبل التسليم ، فتند ذلك لا يلزم المعير بتسليمه الشيء المعار . ويرجع ذلك إلى أن المادة ٦٤٤ مدني تقضي كما سنرى ، بأنه يجوز للمعير أن يطلب إنهاء الإعارة إذا أعسر المستعير بعد انعقاد العارية أو كان معسرا قبل ذلك دون علم من المعير . فإذا أعسر المستعير قبل التسليم ، سواء كان الإعصار يعد انعقاد العارية أو قبل الانعقاد بشرط أن يكون ذلك دون علم من المعير ، كان من البعث أن يلزم المعير بتسليم الشيء المعار ثم يسترده فوراً لإنهاء العارية ، ظالم لقول إذن هو ألا يلزم بتسليم الشيء المعار منذ البداية . ونقول المذكورة الإيضاحية للمشروع التمهيدى في هذا الصدد : « وإذا أعسر المستعير بعد انعقاد العارية ، جاز كذلك المعير أن يطلب إلغاء العقد ، فيمتنع من التسليم إن لم يكن قد فعل ، ويسترد الشيء إن كان قد سلمه دون أن يعلم بالإعصار ، وكذلك إذا كان الإعصار سابقا على العقد ولم يعلم به المعير إلا بعد التسليم . أما إن سلمه بعد العلم بالإعصار ، فلا يجوز له الإلغاء »<sup>(٢)</sup> .

٨٤٢ — تبعه هـ بولك الشيء المعار : ولما كانت العارية لا تنقل ملكية الشيء المعار إلى المستعير ، بل يستبقى المعير ملكية الشيء ويسترده عينا عند انتهاء العارية ، لذلك إذا هلك الشيء قبل التسليم أو بعده بسبب أجنبي ، كان هلاكه على المالك أى على المعير . وهذا ما قررناه بالنسبة إلى المؤجر إذا هلكت العين المؤجرة بسبب أجنبي قبل التسليم أو بعده .

(١) ونقول المذكورة الإيضاحية للمشروع التمهيدى في هذا الصدد : « تفد من هذه المادة حل المعير ... الالتزام بتسليم الشيء إلى المستعير . فإذا لم يتم به المعير مختاراً ، أكره على ذلك إن كان الوفاء المعنى مكنياً ، وإلا حكم عليه بالتعويض (مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٦٦٨ - ص ٦٦٩) .  
(٢) مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٦٨٩ - ص ٦٩٠ .

ومضى أنه إذا هلك الشيء المار بخطأ من المستعير ، كان هذا مستولاً  
عن الملاك<sup>(١)</sup>

٨٤٣ - التزام المير بترك الشيء للمستعير طول مدة العارية :  
وقد رأينا المادة ٦٣٦ مدني تقضي بأن المير يلتزم بأن يترك الشيء المعار  
للمستعير طول مدة العارية ، فلا يجوز له إذن أن يطالبه برده قبل انقضاء مدة  
العارية إلا إذا كان في حالة من الحالات التي يحيز فيها القانون طلب الرد وسيأتي  
بيانها<sup>(٢)</sup> . فالمادة ٦٣٦ مدني مألغة الذكر تفرض إذن - كما تقول المذكرة  
الإيضاحية للمشروع التمهيدى<sup>(٣)</sup> - على المير التزامين : الالتزام الأول التزام  
للمير بتسليم الشيء إلى المستعير . والالتزام الثاني التزام سلبي بترك الشيء  
للمستعير طول مدة العارية ، ويقضى عليه هذا الالتزام بالألا يسترد الشيء قبل  
الميعاد المتفق عليه ، وألاً يتعرض للمستعير في استعماله لذلك الشيء ، بحيث  
إذا تعرض للمستعير أو طالبه بالرد قبل الميعاد رفضت دعواه وجاز لإلزام  
بالتعويض .

وقد أحسن التقنين المدني الجديد صنفاً هنا - كما أحسن صنفاً عندما  
عرض لعقد القرض - في إبراز هذا الالتزام السلبي . فهو التزام في ذمة  
المستعير دائماً ، سواء كانت العارية عقداً عينياً كما كانت في التقنين المدني  
السابق<sup>(٤)</sup> ، أو عقداً رضائياً كما أصبحت في التقنين المدني الجديد . وإيراد

(١) انظر مايل قرة ٨٦٠ .

(٢) انظر مايل قرة ٨٧٠ - قرة ٨٧٢ .

(٣) مجموعة الأعمال التمهيدية ٤ ص ٦٦٨ - ص ٦٦٩ .

(٤) انظر في القانونى القرضى - حيث العارية عقد عينى - في أن التزام المير بترك  
المستعير ينتفع بالشيء ليس إلا الالتزام العام الواجب حل كل متعلق في أن يحترم ما تعاقده عليه ،  
فلذا استرد المير الشيء من المستعير قبل انتهاء العارية كان هذا من غشاً : يودى وقال في الشركة  
والعارية والوديعة قرة ٦٠٥ وقرة ٦٦٣ ص ٤٠٠ - أنسكلونيدى دالموز ٤ لفظ ١٦٦٢  
قرة ١٦٦٢ . وظاهر أن المير لا يرتكب غشاً في استرداد الشيء المار إلا إذا كان ملتزماً  
بتركه المستعير ينتفع به ، فوجب إذن إبعاد هذا الالتزام أولاً في ذمة المير حتى يصل به  
إلى الفسخ .

هذا الالتزام السلي في جانب المستعير يفسر في وضوح كيف يجري فسخ العارية إذا أخل المستعير بالتزامه من المحافظة على العين ومن استعمالها على الوجه المقرر . فهذان الالتزامان متقابلان ، فإذا أخل المستعير بالتزامه جاز للمعير أن يطلب فسخ العارية فيتحل من التزامه بعدم المطالبة برد الشيء قبل انتهاء العارية . وقد سبقت الإشارة إلى ذلك<sup>(١)</sup> ، وتقدم مثل هذا في عقد القرض<sup>(٢)</sup> .

## المبحث الثاني

### رد المصروفات

٨٤٤ — نص قانوني : تنص المادة ٦٣٧ من التقنين المدني على ما يأتي :

١ — إذا اضطر المستعير إلى الإنفاق المحافظة على الشيء أثناء العارية ، ألزم المعير أن يرد إليه ما أنفق من المصروفات .

٢ — أما المصروفات النافعة فتتبع في شأنها الأحكام الخاصة بالمصروفات التي ينفقها من يحوز الشيء وهو سبيء النية<sup>(٣)</sup> .

ويقابل هذا النص في التقنين المدني القديم المادة ٥٧٣/٤٧١<sup>(٤)</sup> .

ويقابل في التقنينات المدنية العربية الأخرى : في التقنين المدني السوري

(١) انظر آتفاًقرة ٨٢٤ .

(٢) الوسيط ٥ ققرة ٢٩٩ — قارن محمود جمال الدين زكي بققرة ١٣٠ .

(٣) تاريخ النص : ورد هذا النص في المادة ٨٥٣ من المشروع التمهيلي على وجه مطابق لما استقر عليه في التقنين المدني الجديد . وأقرته لجنة المراجعة تحت رقم ٦٦٥ في المشروع النهائي . ووافق عليه مجلس النواب تحت رقم ٦٦٤ ، ثم مجلس الشيوخ تحت رقم ٦٣٧ ( مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٦٧٠ — ص ٦٧٢ ) .

(٤) التقنين المدني القديم م ٥٧٣/٤٧١ : . المستعير الحق في طلب المصاريف الضرورية لتبسيط الشيء اضطر لصرها قبل إمكان إعبار المعير بها ، وعليه المصاريف اللازمة لوقاية الشيء المستمر .

(وأحكام التقنين المدني القديم تتفق في مجموعها مع أحكام التقنين المدني الجديد . وينوه للتقنين المدني القديم بإعبار المعير بما يقوم به المستعير من مصروفات ضرورية قبل الإنفاق إذا تمكن من ذلك . والمتصور بالمصروفات اللازمة لوقاية الشيء المعار المصروفات اللازمة لصيانته الصيانة المعتادة ، ولذلك جعلت على المستعير ) .

لا مقابل - وفي التفتين المدني الليبي م ٦٣٦ - وفي التفتين المدني العراقي م ٨٤٩ - وفي تفتين الموجبات والعقود البتاني م ٧٤٩ و ٧٥١<sup>(١)</sup> .

٨٤٥ - أنواع المصروفات التي يقوم المستعير بإتقانها : تتنوع المصروفات التي يقوم المستعير بإتقانها على الشيء المعار ، ولكل نوع حكمه . فهناك مصروفات يقتضيها استعمال الشيء المعار الاستعمال المعتاد ، وكذلك مصروفات صيانة الشيء الصيانة المعتادة ، وهذه كلها يتحملها المستعير وفقاً لأحكام المادة ٦٤٠ مدني وسيأتي بيانها<sup>(٢)</sup> . وأقرب نظير لها في عقد الإيجار هي المصروفات التي تقتضيها الترميمات التأجيرية ، والمستأجر كالمستعير هو الذي يتحملها . ويمكن اعتبار بعض هذه المصروفات نظيراً لترميمات الضرورية للائتمان بالعين ، ولكن المستعير هو الذي يتحملها لا المير ، بخلاف الإيجار فالمؤجر هو الذي يتحملها لا المستأجر ، ويرجع ذلك إلى أن العارية تبرع والإيجار معاوضة .

وهناك مصروفات ضرورية لحفظ الشيء المعار من الملاك ، ونظيرها في

#### (١) التفتينات المدنية العربية الأخرى :

التفتين المدني السوري : لا مقابل (ومن ثم تطبق القواعد العامة الواردة بالمادة ٩٢١ مدني سوري ، وهي تؤول إلى نفس النتائج التي أخذ بها التفتين المصري) .

التفتين المدني الليبي م ٦٣٦ ( مطابق ) .

التفتين المدني العراقي م ٨٤٩ : إذا أنفق المستعير على الشيء المعار مصروفات اضطرارية لحفظه من الملاك ، ألزم المير أن يرد إليه هذه المصروفات . ( وهذه الأحكام تتفق مع أحكام التفتين المصري . وقد سكنت التفتين العراقي عن المصروفات الثالثة اكتفاء بتطبيق القواعد العامة الواردة في المادة ٢/١١٦٧ م ) .

تفتين الموجبات والعقود البتاني ٧٤٩ : يحق للمستعير أن يقيم دعوى المير والضرر على المير في الحالتين الآتيتين : ( أولاً ) إذا أنفق نفقات ضرورية لأجل صيانة العارية . ( ثانياً ) ...

م ٧٥١ : للمستعير أن يجسب العارية إلى أن يستوفى من المير التعويضات الواجبة له . ( وأحكام التفتين البتاني تتفق مع أحكام التفتين المصري . وقد سكنت التفتين البتاني عن المصروفات الثالثة اكتفاء بالقواعد العامة ) .

(٢) انظر ما يلي فقرة ٨٥٦ .

الإيجار المصروفات الضرورية لحفظ العين المؤجرة من الملاك . وحملها المصروفات في الحالتين يتحملها المير أو المؤجر .

وهناك مصروفات نافعة يتفقها المستعير ، دون أن يقتضيها استعمال الشيء الاستعمال المتعاد أو صيانته الصيانة المتعاد ، وإنما قصد المستعير من وراثتها تحسين الشيء وجعله أكثر صلاحية للانتفاع به . وهذه يرجع بها المستعير على المير في حدود ضيقة سنينها فيما يلي . ونظير هذه المصروفات في الإيجار هي المصروفات النافعة التي يتفقها المستأجر على العين المؤجرة ، وقد وردت أحكامها المادة ٥٩٢ مدني وسبق تفصيلها<sup>(١)</sup> .

وتتولى هنا بيان حكم المصروفات الضرورية لحفظ الشيء المعار من الملاك ، وحكم المصروفات النافعة<sup>(٢)</sup> . أما غير ذلك من المصروفات فنبحثه عند الكلام في التزامات المستعير<sup>(٣)</sup> .

٨٤٦ - المصروفات الضرورية لحفظ الشيء من الهلاك : هذه يستردها المستعير كاملة ، وقد نصت الفقرة الأولى من المادة ٦٣٧ مدني سائلة الذكر على هذا الحكم صراحة ، فقضت بأنه « إذا اضطر المستعير إلى الإنفاق للمحافظة على الشيء أثناء العارية ، ألزم المير أن يرد إليه ما أنفق من المصروفات » . ويقال عادة إن هذا الالتزام في ذمة المير يرد المصروفات الضرورية لا ينشأ من عقد العارية ، وإنما ينشأ من واقعة مادية هي واقعة الإنفاق ذاتها ، فهو ليس بالزام عقلي ولكنه الزام مصدره الإثراء بلا سبب<sup>(٤)</sup> . ولكن الأولى

(١) انظر آتفاً فقرة ٤٣٠ وما بعدها .

(٢) وتبقى المصروفات الكالية التي يتفقها المستعير على التدهور الممار ، وهذه تسرى عليها أحكام الفقرة الثالثة من المادة ٩٨٠ مدني ، وتجري بما يلحق : « فإذا كانت المصروفات كالية فليس لحائز أن يطالب بهيئتها ، ومع ذلك يجوز له أن يزوج ما استحدث من منشآت على أن يهبه الشيء إلى صاحبه الأول ، إلا إذا اضطر المالك أن يستبقها مقابل دفع تعويض مستحق الإزالة » .

(٣) انظر ما يلي فقرة ٨٥٤ وما بعدها .

(٤) ولما كان الالتزام على هذا القول لا ينشأ من عقد العارية ذاته ، فإن الاستناد إليه لقول بأن العارية - عندما كانت حقاً عينياً في التقنين المدني القديم وبفرض أنها كانت إذ ذاك حقاً ملزماً للطالب واحد على غير ما فراء - عقد ملزم للجائين غير تام (contrat synallagmatique imparfait) استناد غير سليم (يوردى وقال في الفقرة والعارية والوديعة فقرة ٦٠٥ ص ٢٦٧ - الوسيط ١ فقرة ٥٧) .



أن تربط هنا الالتزام بفقد العارية ، إذ النص صريح في أن المغير يلتزم برد المصروفات الضرورية ، وهو إنما يلتزم بها بوصف أنه مغير ، فقد العارية إذن هو الذي يرتب هذا الالتزام في ذمته<sup>(١)</sup>.

٨٤٧ - المصروفات النافعة : وهذه ورد في شأنها نص عام هو الفقرة الثانية من المادة ٩٨٠ مدني ، وتجري بما يأتي : « أما المصروفات النافعة فيسرى في شأنها أحكام المادتين ٩٢٤ و ٩٢٥ » . والمادة ٩٢٤ مدني تعرض لحالة من يجوز الشيء وهو سبي النية ، وتعرض المادة ٩٢٥ مدني لحالة من يجوز الشيء حسن النية . فجات الفقرة الثانية من المادة ٦٣٧ مدني تبين بأية الحالتين نأخذ إذا أفتق المستعير على الشيء المار بمصروفات نافعة ، فهي كما رأينا تقول : « أما المصروفات النافعة فتقع في شأنها الأحكام الخاصة بالمصروفات التي يتفقها من يجوز الشيء وهو سبي النية » . فتسرى إذن على هذه المصروفات أحكام المادة ٩٢٤ مدني . ذلك لأن المستعير - كما تقول المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيلي - « يعلم أنه ليس مالكا للشيء » ، وأنه لا يجوز له أن يقوم بالمصروفات التي ليست إلا نافعة دون أن يعرض نفسه لتحمل تبعه ذلك<sup>(٢)</sup> .

وتنص المادة ٩٢٤ مدني ، الواجبة التطبيق في المصروفات النافعة كما قلنا ، على ما يأتي : « ١ - إذا أقام شخص بمواد من عنده منشآت على أرض يعلم أنها مملوكة لغيره دون رضا صاحب الأرض ، كان لهذا أن يطلب إزالة المنشآت على نفقة من أقامها مع التعويض إن كان له وجه ، وذلك في ميعاد ستة من اليوم الذي يعلم فيه بإقامة المنشآت ، أو أن يطلب استبقاء المنشآت مقابل دفع قيمتها مستحقة

(١) كولان وكابيتان وصي لامور انفيور ٢ فقرة ١٢١٦ - ونقول المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيلي : « لما كانت ملكية العارية وممارستها المغير ، وجب عليه أن يتحمل التلغات الضرورية للحفاظ على الشيء ، فإذا اضطر المستعير إلى القيام بهذه التلغات كي يحفظ الشيء إلى أن يرده ، وجب على المغير أن يرد إليه هذه التلغات ، ما لم يكن المستعير قد تسبب بخلطه في حدوث ما ألوجب ضرورة هذه التلغات » ( مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٦٧١ ) .  
ويلتزم المغير برد المصروفات الضرورية حتى لو حلك الشيء دون خطأ من المستعير ، وحتى لو أراد المغير ترك الشيء ( abandon ) ( بودري وقال في الشركة والعارية والوديعة فقرة ٦٦٨ - السيكلوبيدي دالوز ٤ لفظ Pret فقرة ١٦٨ ) .  
(٢) مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٦٧١ .

الإزالة ، أو دفع مبلغ يساوى ما زاد في ثمن الأرض بسبب هذه المنشآت .  
 ٢ - ويجوز لمن أقام المنشآت أن يطلب نزعها إن كان ذلك لا يلحق بالأرض ضرراً ، إلا إذا اختار صاحب الأرض أن يستبقى المنشآت طبقاً لأحكام الفقرة السابقة . فيسترد المستعير إذن من المعير ، في مقابل ما أنفق من المصروفات النافعة ، أقل القيمتين ، قيمة ما أنشأه مستحق الإزالة أو مبلغ يساوى ما زاد في قيمة الشيء بسبب ما أقام بإنشائه . على أنه يجوز له أن يطلب نزع ما أنشأه على نفقته ، إن كان ذلك لا يلحق بالشيء المعار ضرراً ولم يجتر المعير استبقاء ما أنشأه المستعير مع رد أقل القيمتين السالف ذكرهما . ويجوز دائماً للمعير ، بدلا من أن يدفع أقل القيمتين ، أن يطلب من المستعير أن يزيل على نفقته ما أنشأه ، مع التعويض إن كان له وجه .

ويقال عادة إن التزام المعير برد أقل القيمتين مصلره ليس عقد العارية ، بل واقعة مادية هي واقعة الإنفاق ذاتها . فالالتزام هنا ، كالاتزام برد المصروفات الضرورية ، ليس بالتزام عقلى ولكنه التزام مصلره الإثراء بلا سبب . ولكن الأول - هنا كما في المصروفات الضرورية - أن تربط هذا الالتزام بعقد العارية فيكون مترتباً على هذا العقد<sup>(١)</sup> .

٨٤٨ - هو المجلس : وتقتضى الفقرة الثانية من المادة ٢٤٦ مدنى بأن يكون لحائز الشيء ، إذا أنفق عليه مصروفات ضرورية أو نافعة ، أن يجبسه حتى يستوفى ما هو مستحق له . فيجوز إذن للمستعير أن يجبس الشيء المعار ، حتى يسترد من المعير ما أنفقه من المصروفات الضرورية أو أقل القيمتين السالف ذكرهما في حالة المصروفات النافعة . وقد كان المشروع التمهيدى يتضمن نصاً خاصاً في هذا المعنى ، فكانت المادة ٨٥٥ من المشروع تجرى بما يأتى : « والمستعير أن يجبس الشيء تحت يده حتى يستوفى ما يستحقه بمقتضى المادتين السابقتين من مصروفات وتوضيحات » . والمقصود بالمصروفات الضرورية منها والنافع ، والمقصود بالتوضيحات ما يستحق بسبب ضمان الاستحقاق والعيوب الخفية . وقد حذف هذا النص في لجنة المراجعة اكتفاء بالقواعد العامة<sup>(٢)</sup> ، وقد رأينا القواعد العامة تقتضى بثبوت حق المجلس وفقاً للمادة ٢/٢٤٦ مدنى .

(١) انظر آتيا فقرة ٨٤٦ .

(٢) مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٦٧٣ في الحاش .

## المبحث الثالث

### ضمان الاستحقاق والعيوب الخفية

٨٤٩ - نص قانوني : تنص المادة ٦٣٨ من التقنين المدني على ما يأتي :

١ - لا ضمان على المبيع في استحقاق الشيء الممار ، إلا أن يكون هناك اتفاق على الضمان ، أو أن يكون المبيع قد تعمد إخفاء سبب الاستحقاق .

٢ - ولا ضمان عليه كذلك في العيوب الخفية ، غير أنه إذا تعمد إخفاء العيب أو إذا ضمن سلامة الشيء منه ، لزمه تعويض المستعير عن كل ضرر يسببه ذلك (١) .

ولامقابل لهذا النص في التقنين المدني القديم ، ولكن هذه الأحكام تنفق مع القواعد العامة .

ويقابل النص في التقنينات المدنية العربية : في التقنين المدني السوري م ٦٠٤ - وفي التقنين المدني الليبي م ٦٣٧ - وفي التقنين المدني العراقي م ٨٥٠ - وفي تقنين الموجبات والعقود اللبناني م ٧٤٩ - ٧٥١ (٢) .

(١) تاريخ النص : ورد هذا النص في المادة ٨٥٤ من المشروع التمهيدي على وجه يتفق مع ما استقر عليه في التقنين المدني الجديد ، فيما عدا أن المشروع التمهيدي في العبارة الأخيرة من الفقرة الثانية كان يجرى على الوجه الآتي : « لزمه تعويض المستعير عن كل ضرر يلحقه بسبب ذلك » . وفي لجنة المراجعة أدخلت تعديلات لفظية على النص ، وصار رقمه ٦٦٦ في المشروع النهائي . ووافق عليه مجلس النواب تحت رقم ٦٦٥ . وفي لجنة مجلس الشيوخ عدلت العبارة الأخيرة من الفقرة الثانية على الوجه الآتي : « لزمه تعويض المستعير عن كل ضرر يسببه ذلك » . فأصبح النص مطابقاً لما استقر عليه في التقنين المدني الجديد وصار رقمه ٦٣٨ . ووافق عليه مجلس الشيوخ كما عدلته لجنته ( مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٦٧٢ - ص ٦٧٤ ) .

(٢) التقنينات المدنية العربية الأخرى :

التقنين المدني السوري م ٦٠٤ ( مطابق ) .

التقنين المدني الليبي م ٦٣٧ ( مطابق ) .

التقنين المدني العراقي م ٨٥٠ ( موافق ) .

تقنين الموجبات والعقود اللبناني م ٧٤٩ : يحث المستعير أن يقيم دعوى العطل والضرر على المبيع في الحالتين الآتيتين : أولاً - ... ثانياً - إذا كانت العارية ذات عيوب أُنْهَض إلى الإضرار بمستعملها

### ٨٥٠ - المُرسل عرّم ضمّاه المعبّر لاختفاء والعيوب الخفية : ويخلص

من النص المتقدم الذكر أن الأصل هو عدم ضمان المعبّر لاستحقاق الشيء المعار وعدم ضمانه لما يوجد فيه من عيوب خفية . فالعارية عقد تبرع ، والمفروض أن المعبّر إنما التزم بترك المستعير ينفع بالشيء المعار لا بتمكينه من هذا الانتفاع ، وهذا بخلاف الإيجار إذ العقد معاوضة فيلزم المؤجر بتمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة . ولهذا رأينا المعبّر يسلم الشيء المعار بالحالة التي هو عليها وقت انعقاد العارية ، ونراه هنا لا يضمن استحقاق الشيء المعار ولا يضمن ما ينطوي عليه من عيوب خفية . أما المؤجر فقد رأيناه يسلم العين في حالة صالحة للانتفاع بها ، ويضمن الاستحقاق والعيوب الخفية .

والعارية في ذلك كالطبة ، وكلاهما عقد تبرع . فإن الواهب لا يضمن الاستحقاق ولا العيوب الخفية ، إلا إذا وجد اتفاق على الضمان أو تعمد الواهب إخفاء سبب الاستحقاق أو إخفاء العيب أو كانت الهبة بعوض<sup>(١)</sup> .

### ٨٥١ - عاتاه استثناءان: يضمن فيهما المعبّر لاختفاء والعيوب الخفية:

على أن المعبّر يضمن الاستحقاق والعيوب الخفية في حالتين استثنائيتين :  
( الحالة الأولى ) إذا كان المعبّر قد تعمد إخفاء سبب الاستحقاق أو تعمد إخفاء العيب . ولا يكفي في ذلك أن يقرر للمستعير أنه يملك حتى التصرف في المنفعة أو أن الشيء غير معيب ، بل يجب أن يتعمد إخفاء سبب الاستحقاق أو إخفاء

---

٧٥٠ م : على أن المعبّر لا يكون مسئولاً : أولاً - إذا كان جاهلاً بالسبب الذي أدى إلى انتزاع العارية بدعوى الاستحقاق أو جاهلاً بعيوبها الخفية . ثانياً - إذا كانت العيوب أو المخاطر ظاهرة إلى حد أنه كان يسهل على المستعير أن يعرفها . ثالثاً - إذا كان المعبّر قد نبه المستعير على وجود تلك العيوب أو المخاطر أو على خطر انتزاعها بدعوى الاستحقاق . رابعاً - إذا كان الضرر لم يتجم إلا من خطأ المستعير أو إهماله .

٧٥١ م : للمستعير أن يجس العارية إلى أن يستوفى من المعبّر التصويضات الواجبة له . ( وتختص أحكام التقنين اللبناني عن أحكام التقنين المصري في أن الأصل في التقنين البناني أن يضمن المعبّر الاستحقاق والعيب الخفي ، ولكنه استثناء يعني المعبّر من الضمان إذا كان مجهول سببه الاستحقاق أو العيب ، أو كان المستعير يعلم سبب الاستحقاق أو العيب عن طريق المعبّر أو عن طريق أنها ظاهرة بحيث يسهل عليه أن يعرفها ، أو كان هناك خطأ من المستعير . )

( ١ ) الوسيط ٥ فقرة ١٠٨ وما بعدها .

العيب . ويجب من جهة أخرى أن يكون المستعير غير عالم بسبب الاستحقاق أو بالعيب الخفى ، إذ لو علم بذلك وقبل العارية بالرغم من علمه يكون قد نزل ضمانا عن حقه . وتقول المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدى فى هذا الصدد : « نظرا لأن المعير متبرع بالمنفعة ، ضيق المشروع من التزامه بضمان الاستحقاق أو بضمان العيوب الخفية ، فجعله غير مسئول عن الأضرار التى تصيب المستعير بسبب استحقاق الشيء المعار أو بسبب وجود عيب خفى فيه ، إلا إذا كان عالما بسبب الاستحقاق أو بالعيب الخفى وتعمد إخفاؤه على المستعير أو إذا ضمن سلامة الشيء من العيوب . ويفرض فى ذلك طبعاً أن المستعير غير عالم بسبب الاستحقاق أو بالعيب الخفى ، إذ لزم علم فلا محل لمسئولية المعير » (١) .

وحب الإثبات يقع على المستعير ، فعليه أن يثبت أن المعير قد تعمد إخفاء سبب الاستحقاق أو تعمد إخفاء العيب . ومتى أثبت ذلك ، رجع على المعير بالتعويض .

ولكن فى ضمان العيوب الخفية لا يلزم المعير بتعويض المستعير إلا عن الضرر الذى يسببه العيب ، فلا يعرض المستعير إذن عن العيب ذاته أى عن نقص الانتفاع بالعين بسبب العيب . وإنما يعرضه عما سببه العيب من الأضرار ، كأن كان الشيء معارخيوئاً مصاباً بمرض معد خفى فأعدى حيوانات المستعير ، أو كان آلة ميكانيكية بها عيب خفى فأثقلت مالا للمستعير بسبب هذا العيب ، أو كان داراً انهضت بسبب عيب خفى فيها فألحق انهضامها ضرراً بمال للمستعير . وضعه فى هذه الدار . وكان المشروع التمهيدى لنص الفقرة الثانية من المادة ٦٣٨ خلتى يلزم المعير بتعويض المستعير عن الضرر الذى يلحقه بسبب العيب ، ولكن لجنة مجلس الشيوخ أدخلت تعديلاً فى هذه العبارة ، فصار المعير ملزماً بتعويض المستعير عن كل ضرر يسببه العيب ، حتى لا يكون العيب نفسه محلاً للتعويض ، بل يكون التعويض عن الضرر الذى يسببه العيب (٢) .

(١) مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٦٧٣ .

(٢) مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٦٧٤ وانظر آنفاً فقرة ٨٤٩ فى المادش -

وقد تقدم مثل ذلك تماماً فى ضمان الواهب للعيوب الخفية فى الموهوب ، حيث أجرى نفس التصديق فى لجنة الشؤون التشريعية لمجلس النواب (انظر الوسيط ٥ فقرة ١١٥) . فأرادت لجنة مجلس الشيوخ أن تنسق النصوص ، فأجبرت من التصديق فى ضمان المعير للعيوب الخفية ما سبق أن أجرى -

( الحالة الثانية ) إذا كان المبرر قد اتفق مع المستعير على أن يضمن له استحقاق الشيء أو يضمن سلامته من الميوب . ففي هذه الحالة يكون المبرر ضماناً ، ويحدد شروط ضمانه ومدى هذا الضمان ومدى التعويض الاتفاق الذي تم بينه وبين المستعير . ويجب ألا يتوسع في تفسير هذا الاتفاق ، والشك يفسر لمصلحة المبرر ، لا لأنه هو المدين بالضمان فحسب ، بل أيضاً لأن الأصل في العارية عدم الضمان كما سبق القول .

٨٥٢ - من الحبس : وقد قلنا أن المشروع التمهيدى كان يقضى في المادة ٨٥٥ منه بأن للمستعير أن يجبس الشيء المعار تحت يده حتى يستوفى التعويضات المستحقة له بسبب ضمان المبرر ، وأن هذا النص قد حذف في لجنة المراجعة واكتفاء بالقواعد العامة <sup>(١)</sup> . وقد جاء في المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدى في هذا الصدد : وليس في التقنين الحالي ( القديم ) ولا في أغلب التقنينات اللاتينية القديمة نص على حق المستعير في حبس الشيء المعار إلى أن يسترد ما أنفقته في المحافظة على الشيء ، وذلك بالرغم من أن بوتييه كان يعترف بحق الحبس في هذه الحالة : بوتييه في الالتزامات نبذة ٤٣ ونبذة ٨٢ ، وقد أقرت هذا الحق بعض التقنينات الحديثة : تقنين كوبيك م ١٧٧٠م والتقنين المراكشى م ٨٤٦ ، وجعلته مقصوراً على المصروفات التي يجوز للمستعير أن يستردها دون التعويضات التي تجب له بسبب الاستحقاق أو الميوب الخفية . ولما لم يكن هناك من سبب للفرقة بين المصروفات والتعويضات في هذا الشأن ، فقد قرر المشروع حق الحبس في الحالتين ، متمشياً في ذلك مع ما ذهب إليه التقنين اللبناني في المادة ٧٥١ <sup>(٢)</sup> .

ولما كان النص سالف الذكر قد حذف في لجنة المراجعة وتقرر الاكتفاء

= من تعديل في ضمان الواهب لهذه الميوب . ولما كان التصديق في التزام الضمان إل هذا الحدسيه تبرع المبرر ، فإذا ثبت - كما تقول المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدى - أن العارية إنما عقدت استثناء لمصلحة المبرر ، فلا يستفيد المبرر من هذا التصديق في إلزامه ( مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٦٧٤ - وانظر بودوى وقال في الشركة والعارية والتوديعة فقرة ١٧٤ - محمود جبال الدين زكى فقرة ١٢٢ ) .

( ١ ) انظر آنفاً فقرة ٨٤٨ .

( ٢ ) مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٦٧٣ في الخاش .

بالقواعد العامة ، فإن هذه القواعد يتضمنها نص الفقرة الأولى من المادة ٢٤٦ - مدني ويمرر بما يأتي : « لكل من التزم بأداء شيء أن يتمتع عن الوفاء به ، ما دام الدائن لم يعرض الوفاء بالتزام مترتب عليه بسبب التزام المدين ومربط به ، أو ما دام الدائن لم يتم بتقديم تأمين كاف للوفاء بالتزامه هذا » . كذلك تنص المادة ١٦١ مدني على أنه « في العقود الملزمة لجانبين ، إذا كانت الالتزامات المتقابلة مستحقة الوفاء ، جاز لكل من المتعاقدين أن يتمتع عن تنفيذ التزامه إذا لم يتم المتعاقد الآخر بتنفيذ ما التزم به » . فموجب حق الحبس بوجه عام المقرر في النص الأول ، وموجب الدفع بعدم التنفيذ المقرر في النص الثاني ، يجوز للمستعير أن يحبس الشيء المعارضة له فيوقف تنفيذ التزامه برده حتى يستوفى التعويض المستحق له بسبب العيب ، أو بسبب الاستحقاق على أن يكون الاستحقاق جزئياً حتى يحبس المستعير ما لم يستحق من الشيء ، أما إذا كان الاستحقاق كلياً فلا سبيل إلى الحبس .

## الفرع الثاني

### التزامات المستعير

٨٥٣ - التزامات المستعير : يلتزم المستعير بأن يستعمل الشيء المعار على الوجه الواجب ، وبالحفاظة عليه ، و برده عند انتهاء العارية .

## المبحث الأول

### استعمال الشيء المعار على الوجه الواجب

٨٥٤ - نص من قانونية : تنص المادة ٦٣٩ من القانون المدني على ما يأتي :  
 ١ - ليس للمستعير أن يستعمل الشيء المعار إلا على الوجه المعين وبالقدر المحدد ، وذلك طبقاً لما يبينه العقد أو تقبله طبيعة الشيء أو يعينه العرف . ولا يجوز له دون إذن المبر أن ينزل عن الاستعمال للغير ، ولو على سبيل التبرع .  
 ٢ - ولا يكون مسئولاً عما يلحق الشيء من تفتير أو تلف يسببه الاستعمال الذي تبيحه العارية .

وتنص المادة ٦٤٠ من التقنين المدني على ما يأتي :

١ - إذا انقضى استعمال الشيء نفقة من المستعير ، فليس له استرداده ، وهو مكلف بالنفقة اللازمة لصيانة الشيء صيانة معتادة .

٢ - وله أن ينزع من الشيء المعار كل ما يكون قد أضافه إليه ، على أن يعيد الشيء إلى حالته الأصلية (١) .

وتقابل هذه النصوص في التقنين المدني القديم المواد ٤٦٩ - ٤٧١ / ٥٧٠ - ٥٧٣ .

وتقابل في التقنينات المدنية العربية الأخرى : في التقنين المدني السوري م ٦٠٥ - ٦٠٦ - وفي التقنين المدني الليبي م ٦٣٨ - ٦٣٩ - وفي التقنين المدني العراقي م ٨٥١ - ٨٥٦ م ٨٥٩ - وفي تقنين الموجبات والعقود اللبناني م ٧٣٥ - ٧٣٩ م ٧٤٣ م ٧٤٦ م ٧٥٣ (٢) .

#### ( ١ ) تاريخ النصوص :

م ٦٣٩ : ورد هذا النص في المادة ٨٥٦ من المشروع التمهيدى على وجه يتفق مع ما استقر عليه في التقنين المدني الجديد . وفي لجنة المراجعة أدخل تعديل لنقل طفيف ، فأصبح النص مطابقاً لما استقر عليه في التقنين المدني الجديد ، وصار رقمه ٦٦٧ في المشروع النهائي . ووافق عليه مجلس النواب تحت رقم ٦٦٦ ، ثم مجلس الشيوخ تحت رقم ٦٣٩ ( مجموعة الأعمال التحضيرية : ص ٦٧٥ - ص ٦٧٧ ) .

م ٦٤٠ : ورد هذا النص في المادة ٨٥٧ من المشروع التمهيدى على وجه يتفق مع ما استقر عليه في التقنين المدني الجديد . وفي لجنة المراجعة أدخلت تعديلات لفظية فأصبح النص مطابقاً لما استقر عليه في التقنين المدني الجديد ، وصار رقمه ٦٦٨ في المشروع النهائي . ووافق عليه مجلس النواب تحت رقم ٦٦٧ ، ثم مجلس الشيوخ تحت رقم ٦٤٠ ( مجموعة الأعمال التحضيرية : ص ٦٧٧ - ص ٦٧٩ ) .

( ٢ ) التقنين المدني القديم م ٤٦٩ / ٥٧٠ - ٥٧١ : يجب على المستعير القيام بحفظ العين المستعارة والاحتناء بسيانها اعتناء تاماً ، ولا يجوز له أن يستعملها إلا فيما أهدت له على حسب الاتفاق بينه وبين المبرر .

م ٥٧٢ / ٤٧٠ : إذا استعمل المستعير الشيء المستعار في غير ما أهد له ، أو استعمله بعد الزمن المتفق عليه ، كان ملزماً بتعويض مساو لقيمة الأجرة ، مع تعويض التلف الحاصل من الإفراط في استعماله .

م ٥٧٣ / ٤٧١ : للمستعير الحق في طلب المصاريف الضرورية المستحقة التي اضطر لصرها قبل إمكان إخبار المبرر بها ، وعليه المصاريف اللازمة لوقاية الشيء المستعار . ( وأحكام التقنين المدني القديم تنفق في مجموعها مع أحكام التقنين المدني الجديد ) .

#### ( ٣ ) التقنينات المدنية العربية الأخرى :

التقنين المدني السوري م ٥٠٦ - ٦٠٦ ( مطابقتان ) .



التقنين المدني الليبي م ٦٣٨ - ٦٣٩ (حالة تقنين) .

التقنين المدني العراقي م ٨٥١ : إذا نهى المير نوع الاستعمال أو وقت أو مكانه ، فليس المستعير أن يستعمل العارية في غير الوقت والمكان الممنوعين . وليس له مخالفة نوع الاستعمال للأفان به ويجوزته إلى ما فوقه ضرراً ، وإنما له استعماله استعمالاً مماثلاً لما فيه أو أخف ضرراً . م ٨٥٢ : إذا أطلق المير للمستعير الانتفاع في الوقت والمكان ونوع الاستعمال . جاز له أن ينتفع بالعارية في أي وقت وفي أي مكان وبأي استعمال أراد ، بشرط ألا يتجاوز المجهود المعروف ، فإن جاوزه وهلكت العارية ضمنها .

م ٨٥٣ : ١ - إذا أطلق المير للمستعير الإذن بالانتفاع ولم يبين متصفاً ، جاز للمستعير أن ينتفع بنفسه بالعينة المارة وأن يبيعها لمن شاء ، سواء كانت ما يحتفظ بالمصالح للمستعمل أو لا ، ما لم يكن قد استعملها بنفسه وكانت ما يحتفظ بالاستعمال فليس له بعد ذلك إحارتها إلى غيره . ٢ - وإن ألبس المير وجهين متصفاً ، يعتبر تقييد . فإذا خالف للمستعير التقييد وهلكت العارية ضمن . ٣ - وإذا نهى المير المستعير عن إحارة العين لغيره فألحها وهلكت العارية ، يضمن المستعير .

م ٨٥٤ : يجوز للمستعير أن يودع العارية في كل موضع يملك فيه الإحارة ، فإن هلكت عند الوديع فلا تعدى فلا ضمان . ولا يجوز له الإيداع في جميع المواضع التي لا يملك فيها الإحارة ، فإن أودعها فهلكت عند الوديع قبل المستعير ضمانها .

م ٨٥٥ : ١ - ليس للمستعير أن يؤجر العارية ولا أن يرهنها بدون إذن المير . ٢ - فإن أجزها بلا إذنه فهلكت في يده المتأجر أو تمييت . فله المير الجار إن شاء ضمن المستعير وإن شاء ضمن المتأجر . فإن ضمن المستعير فلا رجوع له على أحد بما فسد ، وإن ضمن المتأجر فلا الرجوع على المستعير إذا لم يعلم وقت الإجارة أنها عارية في يده . وإن رهنها بلا إذن المير وهلكت في يده المرتن وضمن المير المستعير ، يتم الرهن فيما بين المستعير الرامن وبين المرتن . م ٨٥٦ : مؤونة العارية ومصاريف حفظها وتسليلها وردعها تكون على المستعير .

م ٨٥٩ : إذا سدت في استعمال العارية حيب يوجب نقصان قيمتها ، فلا ضمان على المستعير إذا استعملها استعمالاً مشروعاً .

(وأحكام التقنين العراقي لا تختلف في مجموعها من أحكام التقنين المصري إلا في بعض التفصيلات ، أهمها أن المستعير في التقنين العراقي له أن يبيع العارية ما لم يمنعه المير ، أما في التقنين المصري فلا يجوز أن يبيع العارية إلا بإذن المير ) .

تقنين اللوجيات والقعود البلبان م ٧٣٥ : لا يجوز للمستعير أن يخرج في استعمال العارية عن الوجه والحد المخصوص عليها في القعد أو المستأدين من العرف .

م ٧٣٦ : يجوز للمستعير أن يستعمل العارية بنفسه ، وأن يبيعها أو يتنازل من استعمالها لشخص آخر بلا مقابل ، ما لم تكن الإجارة مقودة لاجبار يرجع إلى شخص المستعير أو لاستعمال معين خاص ، يحول دون تصرفه على هذا المنوال .

م ٧٣٧ : لا يجوز للمستعير أن يؤجر أو يرهن العارية أو يتصرف فيها إلا بإذن من المير . م ٧٣٨ : يجب على المستعير أن يحصل : ١ - التفققات العادية لصيانة العارية . ٢ - التفققات اللازمة لاستعمال العارية .

م ٧٣٩ : إذا استأجر الشيء بجهة أشخاص معاً ، كانوا مسئولين عنه بالتضامن .

### ٨٥٥ - كيفية استعمال الشيء المار : المستعير حق استعمال الشيء المار

إلى أن تنتهي العارية ، وهذا هو الفرض الأساسي الذي قصد إليه من العقد . على أنه يتقيد في استعمال الشيء المار بالوجه المعين وبالقدر المحدد . ويقين ذلك أولاً من الرجوع إلى العقد . فإذا كان المعير قد قيد في العارية نوع الاستعمال أو وقته أو مكانه ، فليس للمستعير أن يستعمل الشيء المار في غير الوجه المعين في العقد أو في غير الوقت أو المكان المعين . فإذا لم يبين العقد كيفية الاستعمال ، وجب الرجوع إلى طبيعة الشيء ، فسيارة الركوب لا تستعمل للثقل ، والجراج لا يستعمل مخزناً ، والأواني المنزلية لا تستعمل إلا للأغراض التي أعدت لها بطبيعتها . وقد يعين العرف كيفية الاستعمال ووقته ومكانه ، ويقع ذلك في إعارة الآلات الزراعية والآلات الميكانيكية والمحوريات والمصاوغ وغيرها من الأشياء الثمينة . وتقول المادة ٨٥٢ مدني عراقي في هذا الصدد : « إذا أطلق المعير للمستعير الانتفاع في الوقت والمكان ونوع الاستعمال ، جاز له أن ينتفع بالعارية في أي وقت وفي أي مكان وبأي استعمال أراد ، بشرط ألا يتجاوز المجهود المعروف ، فإن جاوزه وهلكت العارية ضمنها » (١) .

٧٤٣ م : إذا تنازل المستعير عن استعمال العارية أو تصرف فيها على وجه آخر لمصلحة شخص ما ، فالمعير أن يقيم على هذا الشخص مباشرة الدعوى التي كان يحق له أن يقيمها على المستعير .

٧٤٦ م : لا يكون المستعير مسئولاً عن هلاك العارية أو تعيها إذا كانا ناشئين من استعماله إياها استعمالاً عادياً مطبقاً على الاتفاق المقود بين الفريقين . وإذا ادعى المعير أن المستعير أساء استعمالها ، فله أن يقيم البينة .

٧٥٣ م : إن حق المعير في مقاضاة المستعير وحق المستعير في مقاضاة المعير في الدعاوى الناشئة من أحكام المواد ٧٣٤ و٧٣٥ و٧٣٦ يسقطان بحكم مرور الزمن بعد انقضاء ستة أشهر . وتبتلى هذه المهلة فيما يخص بالمعير من يوم رد العارية إليه ، وفيما يخص بالمستعير من يوم انتهاء العقد .

( وأهم الفروق بين التنتين البنائي والتنتين المصري أن المستعير في التنتين البنائي يستطيع أن يعير العارية دون إذن المعير ، ما لم تكن العارية مسقودة لاعتبار شخصي فيه أو لاستعمال معين خاص ، ويكون المعير دعوى مباشرة قبل المستعير من الباطن ، وإذا تمدد المستعيرون كانوا متضامنين ، وتسقط دعوى العارية في بعض الحالات بانقضاء ستة أشهر من يوم رد العارية بالنسبة إلى المعير أو من يوم انتهاء العقد بالنسبة إلى المستعير ) .

• ( ١ ) وتقول المذكرة الإيضاحية للشروع التمهيلي في هذا الصدد : « فإذا كان الشيء -

وما دام المستعير لم يخرج في استعمال العارية عن الوجه المعين وبالقدر المحدد على النحو الذي أسلفناه ، فإنه لا يكون مشمولاً عما يلحق بالشئ المعار من تغيير أو تلف بسبب هذا الاستعمال ( م ٢/١٣٩ ملحق ) . وتقول المادة ٨٥٩ ملحق عراق في هذا الصدد : « إذا حدث في استعمال العارية عيب يوجب نقصان قيمتها ، فلا ضمان على المستعير إذا استعملها استعمالاً معتاداً » (١) .

**٨٥٦ - مصروفات استعمال ومصروفات الصيانة :** وقد يقتضى استعمال الشئ المعار مصروفات ، فهذه يتحملها المستعير . مثل ذلك أن يستعير شخص سيارة أو آلة زراعية ، فمصروفات البنزين للسيارة ومصروفات تشغيل الآلة الزراعية تكون كلها على المستعير . وتقول المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدى في هذا الصدد : « وكذلك تجب عليه (المستعير) النفقات اللازمة لاستعمال الشئ . فإذا اتفق على الشئ المعار ما يلزم لإعداده للاستعمال ، فإنه لا يرجع بهذه النفقات ، إلا إذا كانت تلك النفقات غير متكافئة بحال مع استعمال العارية وكان المستعير قد اضطر للقيام بها بسبب حاجته إلى الشئ المعار واعتماده على

---

— ساراً لاستعمال معين ، اختصر حق المستعير على هذا الاستعمال بحيث لو جاوزه إلى غيره اعتبر مجاوزاً لحقه ، بل غلبا بواجب التقيد بذلك الاستعمال . وكذلك الحال لو أن العارية حدثت بوقت معين ، فلا يجوز للمستعير أن يستعمل الشيء بعد ذلك الوقت . أما إذا لم يمين للمعد استعمالاً أو وقتاً ما ، فلا يجوز للمستعير أن يستعمل الشئ إلا فيما تقتضيه طبيعته أو يحده العرف ( مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ١٧٦ ) .

وقد قضت محكمة الاستئناف المختطة بأنه إذا أعار شخص لآخر آلة ميكانيكية بقصد تجربتها بضعة أيام لفحصها وتقدير قيمتها تمهيداً ليحياها له ، فاستبقاها المستعير عنه مدة أشهر دون مقصود ، فإنه يكون مشمولاً من تعويض مماثل أجرتها في هذه المدة ، كما يكون مشمولاً عما أصاب الآلة من التلف بسبب الإغراق في الاستعمال ( استئناف مختلط ٢٢ فبراير سنة ١٩٠٠ م ١٢ ص ١٢٧ ) .

( ١ ) وتقول المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدى في هذا الصدد : « ومادام المستعير مرافقاً حدود الاستعمال الذى يبيحه له الاتفاق ، فإنه لا يسأل عما يصيب الشئ بسبب ذلك الاستعمال المباح من تغيير أو تلف أو نقصان ( استهلاك تدريجى ) ، لأن ذلك يصبر ملازماً لطبيعة العارية ويجب على المير أن يتوقعه ( مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ١٧٦ ) .

والعارية تنقل إلى المستعير حراسة الشئ ، فيكون مشمولاً عما يحدث الشئ من الضرر للغير ، كما إذا أصاب شخص سيارة فخص بها أحد المارة ( بلائيرول وريير وسالفانيه ١١ ققرة ١١٤١ ققرة ٤٥٠ ) .

العارية دون أن يعلم بما يلزم من نفقات لإعداد الشيء للاستعمال<sup>(١)</sup>. فإذا استعار شخص سيارة لرحلة هامة ، وكانت السيارة في حاجة إلى إصلاحات جسيمة يمكن استعمالها ، ولم يكن المستعير على علم بذلك ، ولا هو يستطيع تأخير رحلته ، فاضطر إلى القيام بهذه الإصلاحات فجشمت نفقات لا تتكافأ بحال مع المنفعة التي أفادها من السيارة ، فإنه يرجع بهذه النفقات على المغير ، لا باعتبارها مصروفات ضرورية لأنها ليست ضرورية لحفظ الشيء من الهلاك ، ولا باعتبارها مصروفات نافعة إلا لما استطاع الرجوع بها كاملة ، وإنما باعتبارها مصروفات غير عادية لاستعمال الشيء المعار<sup>(٢)</sup>.

كذلك يتحمل المستعير مصروفات الصيانة المعتادة ، قشحيم السيارة وتزييتها علية ، وكذلك مؤونة النواب والمواشي ، وأعمال الصيانة اللازمة للآلات الزراعية ، وما إلى ذلك .

وقد قلنا أن هناك نوعين آخرين من المصروفات ، المصروفات الضرورية لحفظ الشيء من الهلاك والمصروفات النافعة . وهذه وتلك غير مصروفات الاستعمال ومصروفات الصيانة التي نحن بصدددها ، وقد بينا أحكامها فيما تقدم<sup>(٣)</sup>. وإذا اقتضى استعمال الشيء المعار أن يضيف المستعير إليه شيئاً من عنده ، كما إذا استعار شخص قاعة لإلقاء سلسلة من المحاضرات فاقضى الأمر أن يجهز القاعة بأثاث أضافه إليها أو بمقاعد ثابتة في الأرض فإن له بعد انتهاء العارية أن ينزع ما أضافه على أن يعيد القاعة إلى حالتها الأصلية ( م ٦٤٠ / ٢ مدني ) . وكذلك لو استعار سيارة فاشترى لها عجلة جديدة أو بطارية للكهرباء ، فيجوز له عند انتهاء العارية أن ينزع العجلة أو البطارية .

٨٥٧ - حرّم جواز النزول عن استعمال للغير : ولما كانت العارية تراعى فيها عادة شخصية المستعير إذ هي تتمحض تبرعاً له ، فقد قضت

( ١ ) مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٦٧٨ .

( ٢ ) ويقول الأستاذ محمود جمال الدين زكي في هذا الصدد : « ولا يرى من جاتينا لهذا الاستثناء أساساً قانونياً ، وكان الأول وضعه بين نصوص المادة ٦٤٠ بدلاً من إيرادها تعليقا عليها في المذكرة التفسيرية ( محمود جمال الدين زكي فقرة ١٣٥ ) . عل أن النص ليس إلا تفسيراً مقبولا لنية المتعاقدين ، فإن قصدا غير ذلك وجبت مراعاة ما قصده .

( ٣ ) انظر آنفاً فقرة ٨٤٥ - فقرة ٨٤٧ .

العبارة الأخيرة من الفقرة الأولى من المادة ٦٣٩ مدني بأنه لا يجوز للمستعير « دون إذن الميعر أن ينزل عن الاستعمال للغير ، ولو على سبيل التبرع » . فلا يجوز إذن للمستعير ، دون إذن الميعر ، أن يؤثر الشيء المعار أو يرهنه أو يبيع به أو ينزل عن استعماله لشخص آخر بأي حال . فإذا فعل ، جاز للميعر فسخ العارية والرجوع عليه بالتعويض<sup>(١)</sup> .

وإذا حصل المستعير على إذن الميعر فأعار الشيء المعار أو أجره أو رهنه ، فإن العلاقة ما بين الميعر والمستعير من الباطن أو المستأجر أو المرتهن لا تكون علاقة مباشرة ، بل يتوسط بينهما المستعير كما تقتضي القواعد العامة<sup>(٢)</sup> .

## المبحث الثاني

### المحافظة على الشيء المعار

٨٥٨ - نص قانوني : تنص المادة ٦٤١ من التقنين المدني على ما يأتي :

١ - على المستعير أن يبذل في المحافظة على الشيء العناية التي يلزمها في المحافظة على ماله دون أن ينزل في ذلك عن عناية الرجل المعتاد .

٢ - وفي كل حال يكون ضامناً لحلاك الشيء إذا نشأ الملاك عن حادث مفاجئ أو قوة قاهرة وكان في وسعه أن يتحاشاه باستعمال شيء من ملكه الخاص ، أو كان بين أن يتخذ شيئاً مملوكاً له أو الشيء المعار فاختار أن يتخذ ما يملكه<sup>(٣)</sup> .

(١) والتفتينان العراقي والبناني على خلاف ذلك ، ففيهما يجوز المستعير بفرض إذن الميعر أن يعير من الباطن الشيء المعار « ما لم تكن الإطاعة مقبولة لاختيار يرجع إلى شخص المستعير أو لاستعمال معين خاص يحول دون تصرفه على هذا المنوال » ( م ٧٣٦ لبناني ) . ولكن ، حتى في هذين التقنينين ، لا يجوز للمستعير أن يرهن الشيء المعار أو أن يؤثره بدون إذن الميعر . (٢) وفي تقنين الموجبات والقيود البناني نص خاص يوجد هذه العلاقة المباشرة ، فقد نصت المادة ٧٤٣ من هذا التقنين على أنه « إذا تنازل المستعير عن استعمال العارية أو تصرف فيها على وجه آخر لمصلحة شخص ما ، فالميعر أن يقوم على هذا الشخص الدعوى التي كان يحق له أن يقيمها على المستعير » .

(٣) تاريخ النص : ورد هذا النص في المادة ٨٥٨ من المشروع التمهيدى على وجه يتفق

مع ما استقر عليه في التقنين المدني الجديد . وفي لجنة المراجعة أدخل عليه تعديل طفيف فأصبح =

ويقابل النص في التقنين المدني القديم المادتين ٤٦٨ - ٥٦٩/٤٦٩ - ٥٧٠ (١).

ويقابل في التقنينات المدنية العربية الأخرى : في التقنين المدني السوري م ٦٠٧ - وفي التقنين المدني الليبي م ٦٤٠ - وفي التقنين المدني العراقي م ٨٥٧ - ٨٥٨ - وفي تقنين الموجبات والعقود اللبناني م ٧٣٤ وم ٧٣٩ وم ٧٤٧ - ٧٤٨ وم ٧٥٣ (٢).

— مطابقاً لما استقر عليه في التقنين المدني الجديد ، وصار رقمه ٦٦٩ في المشروع النهائي . ووافق عليه مجلس النواب تحت رقم ٦٦٨ ، ثم مجلس الشيوخ تحت رقم ٦٤١ ( مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٦٨٠ - ص ٦٨٣ ) .

( ٤ ) التقنين المدني القديم م ٥٦٩/٤٦٨ : المسير ضمن نصائح الشيء المستأجر أو نقصان قيمته الحاصل بتقصيره ، ولو كان التقصير يسيراً .

م ٥٧٠/٤٦٩ : يجب على المسير القيام بحفظ العين المضارة والاحتناء بصيانتها احتناء تاماً . ولا يجوز له أن يستعملها إلا فيما أظنت له حل حسب الاتفاق بينه وبين المير .

( والميراء الذي اقتضاه التقنين المدني القديم ليقهس به العناية المطلوبة من المسير غير واضح ، فهو في نص يحمله مسئولاً عن التقصير ليسير ليكون الميراء هو عناية الرجل المتعاد ، وفي نص آخر يتطلب منه أن يتي بصيانة الشيء المأجر « احتناء تاماً » مما يحمل على القول بأن العناية المطلوبة أصل من عناية الرجل المتعاد . أما التقنين المدني الجديد فواضح ، إذ هو يطلب عناية الرجل المتعاد على ألا تنزل عن عناية المسير بماله الخاص . ثم يطلب فوق ذلك من المسير أن يرضى بماله لإقتضاء الشيء المأجر ) .

( ٢ ) التقنينات المدنية العربية الأخرى :

التقنين المدني السوري م ٦٠٧ ( مطابق ) .

التقنين المدني الليبي م ٦٤٠ ( مطابق ) .

التقنين المدني العراقي م ٨٥٧ : العارية أمانة في يد المسير ، فإن حلت أو ضاعت أو تلفت

قيمتها بلائمه منه ولا تقصير لا يلزمه الضمان .

م ٨٥٨ ١ - إذا كان في إمكان المسير منع التلف عن العارية بأي وجه ولو بتضحية من ماله ولم يمنعه ، وجب عليه الضمان . وإن أخذ العارية غاصب ولم يقدر المسير على دفعه ، فلا ضمان عليه . ٢ - وإذا قصر المسير في رضى يد الناصب وكان ذلك ممكناً ، فعليه الضمان . ( ويبدو أن التقنين العراقي يأخذ بمبدأ الرجل المتعاد ، دون أن يشترط كالتقنين المصري عدم اللزول عن عناية المسير بماله . ولكن التقنين العراقي يتفق مع التقنين المصري في إيجاب أن يرضى المسير بماله لإقتضاء الشيء المأجر ) .

تقنين الموجبات والعقود اللبناني : م ٧٣٤ : يجب على المسير أن يسهر باهتمام على حفظ العارية . ولا يجوز له أن يهد في حفظها إلى شخص آخر إلا عند الضرورة الماسة . وإذا خالف -

## ٨٥٩ - التزام المستعير بالمحافظة على الشيء التزام يزيل عناية :

كانت نظرية تدرج الخطأ (gradation des fautes) ، وهي نظرية قديمة مهجورة ، تقسم الخطأ العقدي غير العمد إلى أقسام ثلاثة : خطأ جسيم وخطأ يسير وخطأ نافع . وتقسم العقود إلى طوائف ثلاث : عقد لمنفعة الدائن وحده كالوديعة وفيه لا يسأل المودع عنه إلا عن الخطأ الجسيم ، وعقد لمنفعة المتعاقدين معاً كالإيجار وفيه يسأل المتأجر عن الخطأ اليسير ، وعقد لمنفعة المدين وحده كالعارية وفيه يسأل المستعير حتى عن الخطأ النافع . فنظرية تدرج الخطأ تجعل إذن المستعير مسئولاً ، في المحافظة على الشيء المعار ، عن خطأه الجسيم وعن خطأه اليسير وعن خطأه النافع جميعاً ، وذلك لأن العقد لمنفعة وهو محض تبرع له .

---

— حكم الفقرة السابقة ، فهو لا يضمن خطأ هذا الشخص فقط ، بل يضمن أيضاً الطوارئ الناتجة من القوة القاهرة .

م ٧٣٩ : إذا استعار الشيء جلة أشخاص معاً ، كانوا مسئولين عنه بالتضامن .  
 م ٧٤٧ : يكون المستعير مسئولاً عن تعيب العارية وعن هلاكها الناتجين عن قوة القاهرة : لولا - إذا أساء استعمالها . ثانياً - إذا استخدمها لتغير عاميتها له بطبيعتها وبمقتضى الاتفاق ، ثالثاً - إذا كان في حالة التأخر عن الرد . رابعاً - إذا أهمل اتخاذ الحيلة اللازمة لصيانة العارية أو تصرف فيها لمصلحة شخص آخر بلا إذن من الميعر في حين أن الإعادة عقدت لاجتماع يرجع إلى شخصه .

م ٧٤٨ : كل اتفاق يلقى على المستعير ثمة الطوارئ الناتجة من قوة القاهرة ، فيما خلا الحالات المنصوص عليها في المادة السابقة ، يكون باطلاً ، ويكون باطلاً كل اتفاق يقتضى بإضافته مقدماً من ثمة خطأه أو إهماله .

م ٧٥٣ : إن حق الميعر في مقاضاة المستعير وحق المستعير في مقاضاة الميعر في الدعاوى الناشئة عن أحكام المواد ٧٣٤ و ٧٣٥ و ٧٣٧ تنقط بحكم مرور الزمن بعد انقضاء ستة أشهر . وتنتهي هذه المهلة فيما يختص بالميعر من يوم رد العارية إليه ، وفيما يختص بالمستعير من يوم انتهاء العقد .

( ويبدو أن التقنين الثاني يطلب من المستعير ، كالتقنين الفرنسي ، عناية الرجل المعتاد . ولكنه ، خلافاً للتقنين الفرنسي والتقنين المصري ، لا ينص على وجوب تصفية المستعير بماله لإفقاذ الشيء المعار . ويوجب التقنين الثاني التضامن فيما بين المستعيرين المتعدين ، ويقتط دعوى المسئولية ستة أشهر ، وبموجب الاتفاق على تشديد المسئولية أو على تخفيفها باطلاً ، وفي هذا كله يختلف عن التقنين المصري حيث لا يوجد نص في هذه المسائل تقصر للقواعد العامة وتقرض هذه القواعد إلى عكس هذه الحلول ) .

ولكن هذه النظرية متقدمة ، وقد هجرت منذ عهد طويل<sup>(١)</sup> . وأخذ  
التقنين المدني الجديد بالنظرية الحديثة ، وهي التي تقسم الالتزام إلى التزام  
بتحقيق غاية والزام ببذل عناية . ففي الالتزام بتحقيق غاية يكون المدين  
مسئولاً إذا لم تتحقق الغاية ، ولولم يثبت خطأ في جانبه ، لأن عدم تحقق  
الغاية يعتبر هو الخطأ ذاته ، ولا تنفي مسؤوليته إلا بإثبات السبب الأجنبي ،  
والسبب الأجنبي لا ينفي الخطأ وإنما ينفي علاقة السببية . وفي الالتزام ببذل  
عناية ، يكون المدين قد نفذ التزامه إذا هو بذل العناية التي يتطلبها منه  
القانون . والأصل في هذه العناية أن تكون عناية الرجل المعتاد ، وقد تزيد  
أو تنقص طبقاً للاتفاق أو لص في القانون . وقد نص القانون في الإيجار  
على عناية الرجل المعتاد لأن المستأجر يدفع أجراً ، ونص في الوديعة بغير  
أجر على عناية المودع عنده في المحافظة على ماله دون أن يكلف أزيد من عناية  
الرجل المعتاد لأن المودع عنده متبرع ، ونص في العارية كما رأينا على عناية  
الرجل المعتاد دون أن ينزل عن عانيته بماله لأن المستعير متبرع له<sup>(٢)</sup> .

٨٦٠ - الجمع في العارية بين المعيارين الشخصي والمادى : ونرى من ذلك  
أن القانون وضع ، لقياس العناية المطلوبة من المستعير في المحافظة على الشيء  
المعار ، معيارين أحدهما مادى والآخر شخصى ، وأخذ به بالأعلى من هذين  
المعيارين . فالمستعير يجب عليه أولاً أن يبذل عناية الرجل المعتاد ، وهذا هو  
المعار المادى . ثم إذا هو كان معروفاً بالإفراط في المحافظة على ماله إلى حد  
يعلو عن عناية الرجل المعتاد ، وجب عليه أن يرتفع إلى هذا الحد ، وهذا هو  
المعيار الشخصى . أما إذا كان معروفاً بالتفريط في المحافظة على ماله إلى حد  
يقل عن عناية الرجل المعتاد ، لم يميز له أن ينزل إلى هذا الحد ، بل يجب أن  
يلتزم المعيار الأعلى وهو عناية الرجل المعتاد . فهو إذن بين المعيارين - المعيار  
المادى وهو عناية الرجل المعتاد والمعيار الشخصى وهو عناية في المحافظة على  
ماله - يؤخذ بالأعلى منهما كما سبق القول . والمعيار في ذلك ينفع بمرص  
المستعير إذا كان معروفاً بالإفراط ، ولا يضار من تنقيصه إذا كان معروفاً

(١) انظر في عدم صحة النظرية الوسيط ١ ققرة ٤٣٠ .

(٢) انظر في ذلك الوسيط ١ ققرة ٤٢٨ .



بالتفريط . وتقول المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدى فى هذا الصدد ، بعد أن استعرضت المذاهب المختلفة فى هذه المسألة المشدد منها والميسر والمتوسط (١) ، وللك أخذ المشروع بمحل وسط ، يلزم المستعير كبير العناية بمثل ما يئذله فى المحافظة على ماله الشخصى ، ويلزم المستعير متوسط العناية أو قليل العناية بما يئذله الرجل المعتاد من العناية . فيستفيد المغير بهذا النص إذا كانت عناية المستعير المعتادة فوق المتوسط ، ولا يضار إذا كانت تلك العناية دون المتوسط (٢) .

ومن ثم يكون المستعير مسئولاً عن هلاك الشيء المعار أو تلفه أو تعييه ، إلا إذا أثبت أنه بذل فى المحافظة عليه العناية المطلوبة منه : عناية الرجل المعتاد أو عناية هو فى المحافظة على ماله . فإذا أساء استعمال الشيء المعار ، أو استخدمه لغير ما أعد له أو لمدة أطول ، أو أهمل اتخاذ الحيطة اللازمة لصيائه ، أو تصرف فيه لشخص آخر دون إذن المغير ، أو عهد فى حفظه إلى شخص آخر دون ضرورة تدعو إلى ذلك ، كان هذا تقصيراً من جانبه يستوجب مسئوليته عن تعويض التلف ( م ٧٣٤ وم ٧٤٧ لبنانى ) . وإن غصب الشيء المعار غاصب ولم يقرر المستعير على دفعه فلا مسئولية عليه ، وإذا قصر المستعير فى رفع يد

( ١ ) وتقول المذكرة فى هذا الشأن : « ذهب الثرائع فى تحديد واجب المستعير فى المحافظة على الشيء المعار مذاهب شتى ، فاكثرت التقنين الفرنسى وما تفرع عنه من تشريعات بأن أوجب على المستعير عناية رب الأسرة ، أو العناية المعتادة من رجل متوسط العناية . التقنين الفرنسى م ١٨٨٠ ، والتقنين الإيطالى م ١٨٠٨ ، والتقنين الهولندى م ١٧٨١ ققرة أول ، وتقنين كوبيك م ١٧٦٦ ، والمشروع الفرنسى الإيطالى م ٦٢٥ . وقضت تشريعات أخرى بأن المستعير يجب عليه العناية التى يئذنها عادة فى المحافظة على ماله : التقنين البرتغالى م ١٥١٤ - ١٥١٥ ، والتقنين البرازيل م ١٢٥١ . غير أن العناية التى تمودها المستعير فى أمواله قد تزيد أو تنقص عن عناية الرجل المعتاد ، فإن نقصت فإنه يكون من الإجحاف على المغير وهو متبرع أن يتحمل نتائج أعطاء من المستعير لا يتركها متوسط الناس عناية . وهناك فريق ثالث من التشريعات قد رأى أن العناية فى مصلحة المستعير وحده ، فتشدد فيما فرضه عليه من عناية ، إذ اقتضاه أكبر عناية ممكنة : التقنين الأرجنتينى م ٢٣٠٠ . ويمكن أن تفسر عبارة التقنين الحالى (القديم) - م ٤٦٨ - ٤٦٩/٤٦٩ - ٥٧٠ - بأن المشرع المصرى أخذ بذلك أيضاً . غير أن هذا المنهج بالغ فى الشدة على المستعير ، إذ أنه يلزم المستعير - الذى يمكن أن يكون عادة قليل العناية بماله - ليس فقط بالعناية المعتادة التى يئذنها متوسط الناس ، بل بالقصى ما يتصور من العناية ، وفى هذا إجحاف له قد يصل إلى حد التمييز » ( مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٦٨١ - ص ٦٨٢ ) .

( ٢ ) مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٦٨٢ .

الغاصب وكان ذلك ممكناً كان مسئولاً (م ٨٥٨ عراقى) . وإذا كان المستعير قاصراً لم تطلب منه إلا عناية الشخص القاصر<sup>(١)</sup> . وإذا تعدد المستعيرون لم يكونوا متضامنين فى المسئولية ، لأن مسئوليتهم عقدية لا تقصيرية ولم ينص القانون على التضامن<sup>(٢)</sup> .

٨٦١ - **عائق القوة القاهرة :** والمستعير لا يكون مسئولاً عن القوة القاهرة ، ولوثبت أنه لم يبدل العناية المطلوبة . ذلك أن القوة القاهرة تنقى علاقة السببية بين الخطأ والضرر ، فيكون الضرر منسوباً إلى سبب أجنبي لا إلى خطأ المستعير ، ومن ثم لا يكون هنا مسئولاً .

وهذه هى القاعدة العامة - العارية وفى سائر العقود . إلا أن القانون قد أورد فى العارية استثناء لهذه القاعدة أراد فيه التشدد فى مسئولية المستعير لأن العارية متمحضة تبرعاً له ، فنص فى الفقرة الثانية من المادة ٦٤١ مدنى كما رأينا : « وفى كل حال يكون ضامناً لحلاك الشيء إذا نشأ الهلاك عن حادث مفاجئ أو قوة القاهرة وكان فى وسعه أن يتحاشاه باستعمال شيء من ملكه الخاص ، أو كان بين أن يتخذ شيئاً مملوكاً له أو الشيء المعار فاختر أن يتخذ ما يملكه » . فلو استعار شخص مظلة من صديق له لرحلة فى يوم عاصف بعد أن تفقد مظلته فلم يجدها ، ثم وجدها قبل الخروج للرحلة ولكنه آثار الخروج بالمظلة التى استعارها ، فاقتلعتها عاصفة وأتلفتها ، كان المستعير هنا مسئولاً ولو أن التلف كان بقوة القاهرة ، إذ كان فى وسعه أن يتحاشى تلف مظلة الغير باستعمال مظلته<sup>(٣)</sup> .

ولو استعار شخص عيناً ومملهاً منه فى البحر فأوشكت السفينة على الفرق ، فركب زورق النجاة ولم يكن يستطيع أن يأخذ معه فى الزورق إلا العين التى استعارها أو عيناً أخرى يملكها ، فأخذ العين التى يملكها ، فإنه يكون أيضاً مسئولاً ، لأنه كان بين أن يتخذ شيئاً مملوكاً له أو الشيء المعار ، فاختر أن يتخذ

(١) القوسيط ١ فقرة ٥٢٩ ص ٧٨٤ .

(٢) انظر عكس ذلك حيث يوجد نص على التضامن المادة ٧٣٩ من تقنين اللوجيات والقنود البناني .

(٣) بودى وقال فى الشركة والعارية والوديعة فقرة ٦٤٠ .

ما يملكه . ويجب أن يكون متمكنا من أخذ العين المارة بدلا من العين المملوكة له فلم يأخذها وآثر إنقاذ ملكه ، حتى لو كانت العين التي يملكها أكبر قيمة من العين المارة<sup>(١)</sup> . أما إذا كان وهو في حصلته لركوب زورق النجاة أخذ معه ما وجده أمامه دون أن يتخير ، فكان ما أخذه هو العين المملوكة له دون العين المارة ، فإنه لا يكون مسئولاً لأنهم يتعمد أن يتخذ ما يملكه بتوضيحية الشيء المارة<sup>(٢)</sup> .

وقد كانت القواعد العامة تقضى بعدم مسئولية المستعير في الأحوال المتقدم ذكرها لانتفاء علاقة السببية كما قلنا . ولا شك في أن القانون يطلب من المستعير في هذه الأحوال أكثر من عنايته بماله الخاص وأكثر من عناية الرجل المعتاد ، إذ يطلب منه بذل ماله لإنقاذ مال المير . ويبرر ذلك أن المير ذو مروءة ، فوجب على المستعير أن يقابل المروءة بمثلها . وتقول المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدى في هذا الصدد : « ويفهم من ذلك أن المشروع لا يكتفى في حالة القوة القاهرة والحادث المفاجئ باشتراط أقصى ما يبذله المستعير عادة من عناية في حفظ ماله ، بل يفرض عليه مقابل تبرع المير أن يؤثر إنقاذ مال المير على إنقاذ مال نفسه »<sup>(٣)</sup> .

## ٨٦٢ — انتهى على تعديل قواعد المسؤولية: وغنى عن البيان أنما قلنا من

القواعد في مسئولية المستعير لا يتعلق بالنظام العام ، فيجوز الاتفاق على ما يخالفه . وتقول المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدى في هذا المعنى : « وكل ذلك نص عليه المشروع باعتبار مقررات لنية الطرفين ، فيجوز الاتفاق على ما يخالفه »<sup>(٤)</sup> .

ومن ثم يجوز الاتفاق على تشديد مسئولية المستعير ، فيكون مسئولاً حتى عن القوة القاهرة وفي غير الفرضين السابق ذكرهما . كما يجوز الاتفاق على

(١) بوتييه فقرة ٥٦ - بودرى وقال في الشركة والمارية والودية فقرة ٦٤٣ - جيوار فقرة ٣٩ - هيك ١١ فقرة ١٦٠ - بون ١ فقرة ٩٥ - ترولون فقرة ١١٧ - عكس ذلك ديرانتون ١٧ فقرة ٥٢٧ - ديفرجهيه فقرة ٦٨ - لوران ٢٦ فقرة ٤٧٤ .

(٢) بوتييه فقرة ٥٦ - جيوار فقرة ٣٩ - بودرى وقال في الشركة والمارية والودية فقرة ٦٤٢ .

(٣) مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٦٨٢ .

(٤) مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٦٨٢ .

التخفيف من هذه المسؤولية ، فلا يكون مسئولاً أصلاً إذا وقع الملاك بقوة قاهرة ولو في القرصين المتصلين ، أو لا يكون مسئولاً إلا عن عانيته هو في حفظ ماله دون أن يلتزم عناية الرجل المعتاد ، أو لا يكون مسئولاً حتى عن تقصيره . فخطأه في جميع هذه الأحوال خطأ عقدي لا تقصيري ، فيجوز الاتفاق على الإعفاء من المسؤولية عنه ، إلا إذا كان غشاً أو خطأً جسيماً<sup>(١)</sup> .

## المبحث الثالث

### رد الشيء المعار

٨٦٣ - نص قانوني : تنص المادة ٦٤٢ من التقنين المدني على ما يأتي :

- ١ - متى انتهت العارية وجب على المستعير أن يرد الشيء الذي تسلمه بالحالة التي يكون عليها ، وذلك دون إخلال بمسئوليته عن الملاك أو التلف .  
٢ - ويجب رد الشيء في المكان الذي يكون المستعير قد تسلمه فيه ، ما لم يوجد اتفاق يقضي بغير ذلك<sup>(٢)</sup> .

ويقابل النص في التقنين المدني القديم المادة ٤٧٢ فقرة أولى / ٥٧٤<sup>(٣)</sup> .

ويقابل في التقنينات المدنية العربية الأخرى : في التقنين المدني السوري

م ٦٠٨ - وفي التقنين المدني الليبي م ٦٤١ - وفي التقنين المدني العراقي م ٨٦٠ و م ٨٥٦ - وفي تقنين الموجبات والعقود اللبناني م ٧٤٠ و م ٧٤٤ - ٧٤٥<sup>(٤)</sup> .

(١) انظر عكس ذلك وأنه لا يجوز الاتفاق على التشديد في المسؤولية أو على التخفيف منها فتكون هذه القواعد من النظام العام : تقنين الموجبات والعقود اللبناني م ٧٤٨ ( انظر اتفاقاً فقرة ٨٥٨ في المالحش ) .

(٢) تاريخ النص : ورد هذا النص في المادة ٨٥٩ من المشروع النهائي على وجه مطابق لما استقر عليه في التقنين المدني الجديد . وأقرته لجنة المراجعة تحت رقم ٦٧٠ في المشروع النهائي . ووافق عليه مجلس النواب تحت رقم ٦٦٩ ، ثم مجلس الشيوخ تحت رقم ٦٤٢ ( مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٦٨٣ - ص ٦٨٥ ) .

(٣) التقنين المدني القديم م ٤٧٢ فقرة أولى / ٥٧٤ : وعليه أن يرد الشيء المستعار في

الميعاد المعين لرد ، ولا يجوز أن يجبر على رده قبل هذا الميعاد .

(و أحكام التقنين المدني القديم تنفق مع أحكام التقنين المدني الجديد) .

(٤) التقنينات المدنية العربية الأخرى :

٨٦٤ - تطبيق القواعد العامة : والزام المستعير برد الشيء المعارى فيه القواعد العامة . فيجب عليه أن يرد الشيء ذاته ، لاشيئاً غيره ولو كان أكبر قيمة<sup>(١)</sup> . ويرد معه ملحقاته وتوابعه وزاداته ، كما لو كان الشيء المعارى ماشية فيردها مع نتائجها . ومصروفات الرد تكون عليه ، لأنه هو المدين بهذا الالتزام<sup>(٢)</sup> .

ويرد الشيء المعارى في الحالة التي يكون عليها وقت الرد ، غير أنه إذا كان قد هلك أو تلف أو تيب ، لم يستطع أن يتخلص من المسؤولية عن ذلك إلا إذا أثبت أنه قد بذل العناية المطلوبة منه ، أو أثبت أن الهلاك أو التلف أو التيب كان بسبب أجبن في غير الفرضين المعروفين ، وقد سبقت الإشارة إلى ذلك . أما إذا كان الشيء قد ضاع ، فلأن الالتزام بالرد التزام بتحقيق غاية لا التزام ببذل عناية

— التقنين المدني السوري م ٦٠٨ ( مطابق ) .

التقنين المدني الليبي م ٦٤١ ( مطابق ) .

التقنين المدني العراقي م ٨٦٠ : ١ - متى انتهت الإعارة ، وجب على المستعير أن يرد العارية إلى المير بنفسه أو على يد أميته . فإن كانت من الأشياء النفيسة سلمها ليد المير نفسه ، وإلا فلن يقضى الاتفاق أو العرف بتسليمها إليه . ٢ - وإذا أخل المستعير بالالتزام المتقدم ذكره وتلفت العارية أو نقصت قيمتها ، لزمه الضمان .

م ٨٥٦ : مؤونة العارية ومصاريف حفظها وتسليمها وردها تكون على المستعير .

( وأحكام التقنين العراقي تتفق في مجموعها مع أحكام التقنين المصري ) .

تقنين الموجبات والعقود اللبناني م ٧٤٠ : يجب على المستعير أن يرد في الأجل المتفق عليه العارية نفساً وجميع التوابع والزادات التي لحقت بها منذ تاريخ الإعارة .  
م ٧٤٤ : على المستعير أن يرد العارية في المكان الذي استلمها فيه ، ما لم يكن هناك نص مخالف .

م ٧٤٥ : على المستعير أن يقوم بنفقات استلام العارية وردها .

( وتتفق أحكام التقنين اللبناني مع أحكام التقنين المصري ) .

( ١ ) قارن بلانول وريبير وسافاتييه ١١ فقرة ١١٣٢ ص ٤٥١ ( ويقولون إنه يبدو أن المير لا يصح له أن يرفض استرداد شيء جديد مطابق للشيء المعارى الذي استلمه المستعير ويريد الاحتفاظ به لمصلحة مشروعة ، مادام المير لا مصلحة له في هذا الرفض . ويستهلون بحكم محكمة السين في ١١ يونيو سنة ١٩٥١ جازيت ص ١٩٥١ - ٢ - ٢٢٠ ) .

( ٢ ) انظر م ٨٥٦ مدني عراقي وم ٧٤٥ تقنين الموجبات والعقود اللبناني ( أنفاً فقرة ٨٦٣

في المحاش ) .

بخلاف الالتزام بالحفظ ، وقد قررنا ذلك في الإيجاز ، فإن المستعير يكون مسئولاً عن الضياع إلا إذا أثبت السبب الأجنبي ، ولا يكفي أن يثبت أنه بلل العناية المطلوبة .

**٨٦٥ - متى وأين يكون الرد :** ويكون الرد عند انتهاء العارية ، وقبل ذلك لا يجبر المستعير على الرد . وسنرى أن العارية تنتهي بانقضاء أجلها أو بسقوط الأجل أو الفسخ .

ويقع الرد في المكان الذي تسلم فيه المستعير الشيء المعار ، ما لم يتفق على غير ذلك ( م ٢/٦٤٢ مدني ) . وكانت القواعد العامة تقضي بأن يكون الرد في موطن المدين بالالتزام أي في موطن المستعير ، كما هي الحال في عقد القرض حيث يلتزم المقرض برد القرض في موطنه . ولكن لوحظ أن العارية قد يكون محلها عقاراً ، أو متقولاً كبير الكلفة في نقله ، فأوجب القانون على المستعير أن يقوم بنقله إلى المكان الذي تسلمه فيه لردّه إلى الميعر في هذا المكان . وتقول المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدى في هذا الصدد : « وقد أوجب المشروع في العارية أن يكون الرد في المكان الذي حصل فيه التسليم أولاً ، ما لم يتفق على غير ذلك . وهذا بخلاف ما نص عليه في عقد القرض ، إذ أن محل القرض يغلّب فيه أن يكون نقوداً أو أشياء مثلية تنتقل ملكيتها إلى المقرض ويرد مثلها . أما في العارية فيمكن أن يكون محلها عقاراً أو متقولاً كبير الكلفة في نقله ، فلا يجبر الميعر على تسلمه في موطن المستعير ، وإنما يكون الرد في المكان الذي حصل فيه التسليم . وهذا أيضاً باعتباره مطابقاً لنية الطرفين ، فيجوز الاتفاق على ما يخالفه » (١) .

**٨٦٦ - دعاوى الميعر وستراد العارية :** والميعر أن يسترد الشيء المعار بدعوى العارية ، وهي دعوى شخصية ترفع ضد المستعير وورثته ، ولا تقادم إلا بخمس عشرة سنة . وله كذلك ، إذا كان مالكا ، أن يرفع دعوى الملكية (٢) ، وهي دعوى عينية ترفع ضد المستعير وضد أي شخص يكون الشيء المعار في

( ١ ) مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٦٨٤ .

( ٢ ) والمستعير إذا انتقلت إليه الملكية من الميعر أن يسترد كالك الشيء المعار عن يكون

قد نقل له منفعة هذا الشيء ( استئناف مخطط ٢١ أبريل سنة ١٨٩٧ م ٩ ص ٢٨٠ ) .

حيازته . ولا تسقط دعوى الملكية بالتقادم المسقط ، ولكن يجوز أن تكسب ملكية الشيء العار إذا انتقل إلى حائر بالتقادم المكسب الطويل أو القصير . أما إذا بقي الشيء في يد المستعير أو ورثته ، فالحيازة مشوبة بالنموض ، ومن ثم لا تؤدي إلى كسب الملكية إلا إذا غير الحائر نيته ويثبت في وضوح أنه يجوز الشيء كمالك . وإذا كان الشيء منقولاً وانتقل إلى حائر حسن النية ، ملكه هذا بالحيازة (١) . وفي جميع الأحوال التي يفقد فيها المعبر ملكية الشيء ، يجوز للمرجوع بالتعويض على المستعير بدعوى العارية . وكذلك يكون المستعير مرتكباً للجريمة خيانة الأمانة إذا هو يلد الشيء للمعار ، إذ العارية من العقود التي ترد فيها هذه الجريمة (٢) .

---

(١) بودري ولال في الشركة والعارية والوديعة ققرة ٦٦١ - كولان وكايجان وهي

لا سوراتنير ٢ ققرة ١٢١٥ ص ٧٩٧ .

(٢) بلانويل وديير وسلطانية ١١ ققرة ١١٣٤ .

## الفصل الثالث

### اتهاء العارية

٨٦٧ - العارية لا تلزم المستعير وتلزم المبر : العارية لا تلزم المستعير . فيجوز له إنهاؤها في أى وقت ، ولو قبل انقضاء الأجل المعين لها . ذلك أن هذا الأجل إنما تقرر لمصلحته ، فيجوز له الزول عنه ، ورد الشيء المعار إلى المبر في أى وقت شاء . غير أنه إذا اختار المستعير قبل انقضاء الأجل وكان يرد فيه الشيء المعار ، وكان الرد في هذا الوقت يضر المبر ، كأن يكون على أهبة سفر أو لم يتوقع الرد فلم يستعد لتسلم الشيء ، فإنه لا يجبر على قبول الرد ، ويجب على المستعير التبريد واختيار الوقت المناسب . وتقول الفقرة الثالثة من المادة ٦٤٣ مدني في هذا الصدد : « وفي كل حال يجوز للمستعير أن يرد الشيء المعار قبل انتهاء العارية ، غير أنه إذا كان الرد يضر المبر فلا يرغم على قبوله » ؛ ولكن العارية تلزم المبر . فلا يستطيع إجبار المستعير على الرد قبل انتهاء العارية . وتنتهى عادة بانقضاء الأجل المعين لها وقد تنتهى قبل انقضاء الأجل ، ويكون ذلك إما بسقوط الأجل ، وإما بفسخ العارية<sup>(١)</sup> .

## الفرع الأول

### اتهاء العارية بانقضاء الأجل

٨٦٨ - نص قانوني : تنص المادة ٦٤٣ من التقنين المدني على ما يأتي :

(١) ولا تنتهى العارية ببيع المبر لعين المارة إذا كان العارية تاريخ لامت سابق على البيع ، وهذه من القاعدة التي تقررت في بيع العين المتوجرة ، وقد تقدم أنها مجرد تطبيق لمبدأ المقرر في انتقال الحقوق والالتزامات للخلف الخاص ، فتسرى على العارية كما تسرى على سائر العقود ( انظر بودرى وقال في الشركة والعارية والوديعة فقرة ٦٧٩ : وبهذهان عدم انتهاء العارية على حق المستعير في حبس العين لبضع بها حتى انتهاء العارية - ولكن هذا الحق شخصي لا يجوز اتسكه به إلا تجاه المبر ، فالمتسك به ضد الخلف الخاص يقتضى الاستناد إلى نظرية الاستتلاف على الحقوق - قارن بينان ١٢ فقرة ٢٣١ - أنسكلويدى دالوز ؛ لفظ *Prêt* فقرة ٢٩ ) .



١ - تنتهى العارية بانقضاء الأجل المتفق عليه : فإذا لم يعين لها أجل ، انتهت باستعمال الشيء فيما أعير من أجله .

٢ - فإن لم يكن هناك سبيل لتعيين مدة العارية ، جاز للمعير إنهاؤها في أى وقت .

٣ - وفي كل حال يجوز للمستعير أن يرد الشيء المعار قبل انتهاء العارية ، غير أنه إذا كان هذا الرد يضر المعير فلا يرغم على قبوله (١) .

ويقابل النص في التقنين المدني القديم م ٥٧٤/٤٧٢ - ٥٧٥ (٢) .

ويقابل في التقنينات المدنية العربية الأخرى : في التقنين المدني السوري

م ٦٠٩ - وفي التقنين المدني الليبي م ٦٤٢ - وفي التقنين المدني العراقي م ٨٦١ -

وفي تقنين الموجبات والعقود اللبناني م ٧٤٠ - ٧٤١ (٣) .

٨٦٩ - فروعه مملوكة وانقضاء الأجل : وهناك فروض ثلاثة لانقضاء

الأجل استعرضها النص المتكلم الذكر :

( ١ ) تاريخ النص : ورد هذا النص في المادة ٨٦٠ من المشروع النهائي على وجه مطابق

لما استقر عليه في التقنين المدني الجديد . ولقرته لجنة المراجعة تحت رقم ٦٧١ في المشروع النهائي . ووافق عليه مجلس النواب تحت رقم ٦٧٠ ، ثم مجلس الشيوخ تحت رقم ٦٤٣ ( مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٦٨٦ - ص ٦٨٨ ) .

( ٢ ) التقنين المدني القديم م ٥٧٤/٤٧٢ - ٥٧٥ : وعليه ( المستعير ) أن يرد الشيء

للمستأجر في الميعاد المعين للرد ، ولا يجوز أن يجبر على رده قبل هذا الميعاد . وفي حالة عدم تعيين الميعاد ، يلزم رده بعد انتهاء الاستعمال المستأجر لأجله .

( وأحكام التقنين المدني القديم تتفق مع أحكام التقنين المدني الجديد ) .

( ٣ ) التقنينات المدنية العربية الأخرى :

التقنين المدني السوري م ٦٠٩ ( مطابق ) .

التقنين المدني الليبي م ٦٤٢ ( مطابق ) .

التقنين المدني العراقي م ٨٦١ ( موافق ) .

تقنين الموجبات والعقود اللبناني م ٧٤٠ : يجب على المستعير أن يرد في الأجل المتفق عليه

العارية نفسها وجميع التوابع والزيادات التي لحقت بها منذ تاريخ الإعارة .

م ٧٤١ : إذا كانت الإعارة لأجل غير معين ، وجب على المستعير أن يرد العارية بعد

استعمالها وفقاً للعادة المتفق عليها أو للعرف . وإذا كان الغرض المقصود منها لم يعين ، فالمعير أن يطلبها في كل آن ، ما لم يكن هناك عرف مخالف .

( وأحكام التقنين اللبناني تتفق مع أحكام التقنين المصري ) .

أولاً - أن يكون للعارية أجل معين اتفق عليه المتعاقدان ، كما إذا أعار شخص شخصاً شخصاً آخر كتاباً أو سيارة لمدة أسبوع . فتنتهى العارية بانقضاء الأسبوع ، سواء انتهى المستعير من قراءة الكتاب أو تحقيق الغرض الذى استعار من أجله السيارة أو لم ينته من ذلك .

ثانياً - ألا يكون المتعاقدان قد اتفقا على أجل معين ، ولكنهما اتفقا على الغرض الذى أعير من أجله الشيء . فقد يتفقا على إعارة السيارة ليسافر المستعير بها إلى بلد معين . أما الكتاب فالمفروض ، عند عدم الاتفاق على أجل معين ، أن هناك اتفاقاً ضمناً على أن يكون الغرض من العارية هو أن يقرأ المستعير الكتاب إلى آخره . ففى هذا الغرض تنتهى العارية بانتهاء استعمال الشيء . فيما أعير من أجله . فتنتهى عارية السيارة برجع المستعير من السفر فى غير إبطاء لا مبرر له ، وتنتهى عارية الكتاب بإتمام المستعير قراءته فى وقت معقول<sup>(١)</sup> .

ثالثاً - ألا يتفق المتعاقدان لاعلى أجل ولا على غرض معين . فإذا أعار شخص شخصاً آخر داراً ليسكنها دون أن يعين مدة أو غرضاً ، ولم يكن هناك سبيل آخر لتعيين مدة تنتهى بانقضائها العارية ، فإن العارية فى هذه الحالة تنتهى فى أى وقت يريده الميعر<sup>(٢)</sup> ، بعد إمهال المستعير مدة معقولة للإخلاء ، دون أن يتقيد الميعر بالمواعيد القانونية المقررة فى الإيجار . ونرى من ذلك أن العارية فى الفرض الذى نحن بصدده لا تلزم الميعر ولا تلزم المستعير ، فيجوز لأى منهما إنهاؤها فى أى وقت . ولا يعترض على ذلك بأن التزم كل من المتعاقدين معلق على شرط إرادى ، فالشرط هنا فاسخ لا واقف .

---

( ١ ) وقد يحدد المتعاقدان للعارية غرضاً معيناً وأجلاً معيناً فى وقت واحد ، فيعير شخص شخصاً آخر كتاباً ليقرأه فى مدة شهر ، فالمفروض هنا أن المدة إنما عينت كحد أقصى للعارية ، فإذا قرأ المستعير الكتاب قبل انقضاء الشهر انتهت العارية ووجب عليه رده ( بوتييه فقرة ٤٦ - جيويار ٢٠ فقرة ٤٦ - بودرى وقال فى الشركة والعارية والوديعة فقرة ٦٥٢ ) .

( ٢ ) وتكون العبرة فى تحديد قيمة الشيء المأجر بوقت طلب الرد ( استئناف مخطوط ٣ أبريل

## الفرع الثاني

### انتهاء العارية قبل انقضاء الأجل

### سقوط الأجل وفسخ العارية

٨٧٠ — نصوصى قانونية: تنص المادة ٦٤٤ من التقنين المدني على ما يأتي :

« يجوز للمعير أن يطلب في أى وقت إنهاء العارية في الأحوال الآتية » :

« (أ) إذا عرضت له حاجة عاجلة للشيء لم تكن متوقعة » .

« (ب) إذا أساء المستعير استعمال الشيء أو قصر في الاحتياط الواجب

للمحافظة عليه » .

« (ج) إذا أعسر المستعير بعد انعقاد العارية ، أو كان معسراً قبل ذلك دون

علم من المعير » .

وتنص المادة ٦٤٥ من التقنين المدني على ما يأتي :

« تنتهى العارية بموت المستعير ، ما لم يوجد اتفاق يقضى بغيره » (١) .

ولا مقابل لهذه النصوص في التقنين المدني القديم ، ولكن أحكامها تتفق

مع القواعد العامة .

وتقابل النصوص في التقنينات المدنية العربية الأخرى : في التقنين المدني السوري

#### (١) تاريخ النصوص :

م ٦٤٤ : ورد هذا النص في المادة ٨٦١ من المشروع التمهيدي على وجه يتفق مع ما استقر عليه في التقنين المدني الجديد ، وأقرته لجنة المراجعة مع تحويل لفظي طفيف تحت رقم ٦٧٢ في المشروع النهائي . ووافق عليه مجلس النواب تحت رقم ٦٧١ . ووافقت عليه لجنة مجلس الشيوخ بعد إدخال تعديل لفظي أصبح معه النص مطابقاً لما استقر عليه في التقنين المدني الجديد وصار رقمه ٦٤٤ . ووافق عليه مجلس الشيوخ كما عدله لجنة ( مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٦٨٨ - ص ٦٩٠ ) .

م ٦٤٥ : ورد هذا النص في المادة ٨٦٢ من المشروع التمهيدي على الوجه الآتي : « تنتهى العارية بموت المستعير ، ويبقى في تركه ما نشأ عنها من التزامات ، وهذا ما لم يوجد اتفاق يقضى بغير ذلك » . وفي لجنة المراجعة عدل النص فأصبح مطابقاً لما استقر عليه في التقنين المدني الجديد ، وصار رقمه ٦٧٢ في المشروع النهائي . ووافق عليه مجلس النواب تحت رقم ٦٧٢ ، ثم مجلس الشيوخ تحت رقم ٦٤٥ ( مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٦٩١ - ص ٦٩٢ ) .

م ٦١٠ - ٦١١ - وفي التفتين المدني الليبي م ٦٤٣ - ٦٤٤ - وفي التفتين المدني العراقي م ٨٦٢ - ٨٦٣ - تفتين الموجبات والعقود البناني م ٧٤٢ وم ٧٥٢<sup>(١)</sup>. ويخلص من النصوص المتقدمة الذكر أنه إذا اتفق على أجل معين للعارية أو على غرض معين ، فإن العارية مع ذلك تنتهي قبل انقضاء الأجل أو قبل تحقيق الغرض ، إما بسقوط الأجل إذا طرأت حاجة للمعير أو أعسر المستعير أو مات ، وإما بفسخ العارية إذا أساء المستعير استعمال الشيء أو قصر في المحافظة عليه . أما إذا لم يتفق على أجل معين ولا على غرض معين ، فإن العارية كما قلنا تنتهي في أي وقت يريد المعير ، فلا حاجة لسقوط الأجل ولا لفسخ العارية .

٨٧١ - اشتراء العارية بسقوط الأجل : وأسباب سقوط الأجل ثلاثة ، واحد يرجع إلى المعير وهو أن تعرض له حاجة للشيء المعار ، واثنان يرجعان إلى المستعير وهما إفساده وموته .

١ - فقد تعرض للمعير حاجة عاجلة للشيء لم تكن متوقعة ، فيجوز له عندئذ إنهاء العارية قبل انقضاء أجلها واسترداد الشيء المعار . وقد رأينا أن الحكم في الإيجار يختلف ، وأنه لا يجوز للموثر أن ينهي الإيجار إذا جلت له حاجة شخصية للمعير إلا إذا كان هناك اتفاق على ذلك (م ٦٠٧ مدني) . ويرجع السبب

#### (١) التفتينات المدنية العربية الأخرى :

التفتين المدني السوري م ٦١٠ - ٦١١ (مطابقتان) .

التفتين المدني الليبي م ٦٤٣ - ٦٤٤ (مطابقتان) .

التفتين المدني العراقي م ٨٦٢ (توافق م ٦٤٤ مصري) .

م ٨٦٣ : ١ - تنتهي الإعارة بموت المستعير ، ولا تنتقل إلى ورثته إلا إذا كان هناك اتفاق على ذلك . ٢ - فإن مات المستعير بجهل العارية ولم توجد في تركته ، تكون ديناً واجباً أدائه من التركة . (وأحكام هذه المادة تتفق مع أحكام المادة ٦٤٥ مصري) .

تفتين الموجبات والعقود البناني م ٧٤٢ : يجوز المعير أن يطلب رد العارية إليه حتى قبل انتهاء المدة أو قبل الاستعمال المتفق عليها ، وذلك في الأحوال الآتية : أولاً - إذا احتاج هو إلى العارية احتياجاً شديداً وغير مستظر . ثانياً - إذا أساء المستعير استعمالها أو استعمالها لغير الغرض المنصوص عليه في العقد . ثالثاً - إذا لم يصرف إليها العناية اللازمة .

م ٧٥٢ : ينحل عقد الإعارة بوفاة المستعير . حل أن الموجبات الناشئة عنه تنتقل إلى ورثته .

(وأحكام التفتين البناني تتفق مع أحكام التفتين المصري . ولم يذكر التفتين البناني إصدار المستعير كسبب لسقوط الأجل ، ولكن التواعد العامة تقضي بذلك) .

إلى أن المستأجر يبلغ مقابلاً لانقضاءه بالشئ ، ولا يلغ المستعير شيئاً فتقدم حاجة المير . ويشترط في الحاجة أن تكون عاجلة غير متوقعة ، فإذا كان المير يستطيع الانتظار حتى يتقضى أجل العارية ، أو كان يتوقع هذه الحاجة وقت انعقاد العارية ومع ذلك أقدم على التعاقد ، لم يميز له إنهاء العارية قبل انقضاء أجلها . بل لو كانت الحاجة عاجلة غير متوقعة ، وكان المير مقصراً في إبرام العارية دون تبصر بحاجته إلى الشئ المعار ، أو كان إنهاء العارية يلحق بالمستعير ضرراً يفوق ما يصيب المير من ضرر ، جاز للقاضي أن يرفض الحكم بإنهاء العارية<sup>(١)</sup> .

٢ - وقد يصبر المستعير بعد انعقاد العارية ، أو يكون مصراً قبل انعقادها دون أن يعلم المير بذلك ، فيجوز للمير إنهاء العارية قبل انقضاء أجلها إذ يكون الأجل قد سقط بالإعسار . ويمتنع المير عن تسليم الشئ المعار إن لم يكن قد فعل ، ويسترد إن كان قد سلمه دون أن يعلم بالإعسار . أما إن سلمه بعد العلم بالإعسار ، فلا يجوز له إنهاء العارية<sup>(٢)</sup> .

٣ - وقد يموت المستعير قبل انقضاء أجل العارية ، فتنتهي العارية بموته ، لأن شخصيته محل اعتبار في العقد ، وقد قصد المير أن يعبره هو فلا تنتقل العارية إلى ورثته ، إلا إذا وجد اتفاق على غير ذلك . والالتزامات التي تكون قد نشأت

(١) وتقول المذكرة الإيضاحية للمشروع النهائي : « بما أن المير متبرع ، فإذا عرشت له بعد عقد العارية حاجة إلى الشئ المعار عاجلة ولم تكن متوقعة وقت العقد ، فله أن يطلب إلغاء العقد ، ويسترد العارية إن كان قد سلمها أو يمتنع عن تسليمها إن لم يكن قد فعل . وذلك لأنه أولي من المستعير بالانتفاع به . ويكون لقاضي في هذه الحالة تقدير كون حاجة المير إلى الشئ المعار عاجلة غير متوقعة : انظر التفتين الفرنسي م ١٨٨٩ - وتفتين كريك م ١٧٧٤ - وعكس ذلك التفتين الهنوي م ٩٧٦ . فإذا وجد القاضي أن المير مقصر في عقد العارية دون تبصر بحاجته إلى الشئ المعار ، أو أن إلغاء العارية يلحق بالمستعير ضرراً يفوق ما يصيب المير من ضرر ، جاز له أن يرفض إلغاء العارية ( مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٦٨٩ ) . وانظر أيضاً بودري وقال في الشركة والعارية والوديعة فقرة ٦٥٦ - أنسيكلويدى دالوز ؛ لنظ Pre ١١٧ فقرة .

(٢) وتقول المذكرة الإيضاحية للمشروع النهائي : « وإذا أعسر المستعير بعد انقضاء العارية ، جاز كذلك للمير أن يطلب إلغاء العقد ، فيمتنع عن التسليم إن لم يكن قد فعل ، ويسترد الشئ . إن كان قد سلمه دون أن يعلم بالإعسار ، وكذلك إذا كان الإعسار سابقاً على العقد ولم يعلم به المير إلا بعد التسليم . أما إن سلمه بعد العلم بالإعسار ، فلا يجوز له الإلغاء » ( مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٦٨٩ - ص ٦٩٠ ) .

في ذمة المستعير بسبب العارية ، كالاتزام بالرد والالتزام بتعويض المعير إذا كان المستعير قد قصر في المحافظة على العارية أو في استعمالها ، تبقى في تركة المستعير يطالب المعير بها . أما موت المعير فلا ينهي العارية ، وتنقل حقوق المعير إلى ورثته ، وكذلك تنقل التزاماته في حدود تركته (١) .

**٨٧٢ - انتهاء العارية بالفسخ :** وتنتهي العارية ، إذا أساء المستعير استعمال الشيء أو قصر في الاحتياط الواجب للمحافظة عليه ، ( م ٦٤٤ حرف مدني ) . وهنا يتجلى في وضوح أن العارية عقد ملزم للجانبين ، لأن الفسخ لا يرد إلا في العقود الملزمة للجانبين . بل إن العارية عقد ملزم للجانبين حتى لما كانت عقداً عينياً في التقنين المدني القديم ، كما سبق القول (٢) . فإن التزام المستعير باستعمال الشيء على الوجه الواجب وبالمحافظة عليه ، يقابله التزام المعير بترك المستعير يتنعم بالشيء المعار طول مدة العارية . فإذا أخل المستعير بالتزامه ، وأساء استعمال الشيء أو قصر في الاحتياط الواجب للمحافظة عليه ، كان للمعير أن يفسخ العقد ، فيتحلل من التزامه بترك المستعير يتنعم بالشيء وطول مدة العارية ، ويسرده قبل انقضاء هذه المدة . وهذا التحليل يستقيم ، بل هو ضروري ، سواء اعتبرت العارية عقداً عينياً كما كانت في التقنين المدني القديم ، أو اعتبرت عقداً رضائياً كما أصبحت في التقنين المدني الجديد .

---

(١) وتقول المذكرة الإيضاحية للشروع المجهدي : « لما كانت العارية تبرعاً ، فالطالب أن يكون لشخص المستعير اعتبار خاص عند المعير . فإذا مات المستعير تنهى العارية ، إلا إذا وجد اتفاق على غير ذلك . ومن أنتهت العارية بموت المستعير ، فإن التزامات المستعير ، كالاتزام برد العارية وغيره ، تبقى في تركته وتعتبر ديناً عليه . أما موت المعير فلا ينهي العارية ، وتبقى في تركته التزاماته وحقوقه الناشئة عن العارية » ( مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٦٩١ ) .

(٢) انظر آتياً فقرة ٨٢٤ وفترة ٨٤٣ .

# فهرس

## لمشتملات الكتاب بمجلديه

صفحة

### عقد الإيجار

#### مقدمة

§ ١ - التعريف بالإيجار وخصائصه وتمييزه عن العقود الأخرى ... ٣

التعريف بالإيجار ... .. ٣

خصائص عقد الإيجار ... .. ٤

تمييز عقد الإيجار عن العقود الأخرى ... .. ٦

التباس الإيجار بالبيع (إحالة) ... .. ٦

التباس الإيجار بالعارية ... .. ٧

التباس الإيجار بالقرض ... .. ٩

التباس الإيجار بالمقاولاة ... .. ١٠

التباس الإيجار بعقد العمل ... .. ١٣

التباس الإيجار بالوكالة ... .. ١٤

التباس الإيجار بالوديعة ... .. ١٥

التباس الإيجار بالشركة ... .. ٢٠

التباس حق المتأجر بحق الانتفاع ... .. ٢١

التباس حق المتأجر بحق الارتفاق ... .. ٢٢

§ ٢ - عقد الإيجار من الناحيتين الاجتماعية والاقتصادية ... ٢٣

البيئة الاجتماعية التي ظهر فيها عقد الإيجار ... .. ٢٣

أهمية عقد الإيجار ... .. ٢٥

المسألة الاجتماعية والاقتصادية التي يتضمنها عقد الإيجار ... .. ٢٦

أسس تحديد الأجرة في عقد الإيجار ... .. ٢٧

## صفحة

٣٠	... ..	§ ٢ - التنظيم التشريعي لعقد الإيجار
٣٠	... ..	التنين المذق القديم
٣١	... ..	التنين المذق الجديد
٣٢	... ..	ما استحدثه التنين المذق الجديد من التعديلات
٣٣	... ..	التشريعات الاستثنائية
٣٤	... ..	بقاء التنين المذق القديم مسؤولاً به : ينص عقود الإيجار
٣٥	... ..	حق البحث

## الباب الأول

## الإيجار بوجه عام

## الفصل الأول - أركان الإيجار

٣٦	... ..	تطبيق القواعد العامة
٣٧	... ..	الفرع الأول - التراضي في عقد الإيجار
٣٧	... ..	المبحث الأول - شروط الانعقاد
٣٨	... ..	المطلب الأول - طرفا عقد الإيجار
٣٨	... ..	§ ١ - من له حق الإيجار
٣٩	... ..	(١) المؤجر هو المالك
٣٩	... ..	البالغ الرشيد
٣٩	... ..	القاصر والمجنون
٣٩	... ..	المريض مرض الموت
٤١	... ..	المشتري والبائع في عقد البيع غير المسجل
٤٢	... ..	المالك الذي ينفذ عقد ملكيته والمالك تحت شرط فاسخ
٤٤	... ..	المفلس
٤٥	... ..	المدين الذي يتخذ ضده إجراءات فزع الملكية
٤٥	... ..	(ب) المؤجر هو من له حق الانتفاع بالشيء
٤٥	... ..	مالك حق الانتفاع



## صفحة

٤٨	مالك حق السكنى ومالك حق الاستعمال
٤٩	المستأجر
٤٩	المستعير وحافظ الوديعة
٥٠	المانح المرتهن وعن حيازة
٥٣	المانح المرتهن رهناً رهنياً
٥٣	(ج) المؤجر هو من له حق إدارة الشيء
٥٣	القالب عن المالك
٥٥	الوكيل
٥٦	مقتش الزراعة
٥٦	مدير لشركة
٥٦	الزوج
٥٧	الحارس القضاة
٥٨	ستملك الطفلة
٥٨	ناظر الوقف - إحالة
٥٨	(د) المؤجر فضول
٥٨	متى يكون المؤجر فضولاً
٥٩	المالك في الشروع
٦٥	الحائز لمن
٦٧	غير الحائز ( إيجار ملك لغيره )
٧٠	§ ٢ - من له حق الاستئجار
٧٠	القاعدة العامة
٧٠	الاستثناءات
٧٢	قد يكون المستأجر هو المالك لمن المؤجرة
٧٣	المطلب الثاني - تطابق الإيجاب والقبول
	§ ١ - الإيجار من عقود التراضي فلا يشترط لانعقاده شكل
٧٣	خاص
٧٣	تطبيق قواعد العامة
٧٨	شكل عقد الإيجار



## صفحة

التناصر إذا بلغ الثلاثة عشرة وأذن له في التجارة	١٠٢
ذو النفلة والسفيه	١٠٣
القالب والمحكوم عليه وذو المأخض	١٠٥
(ب) لولاية في الإيجار	١٠٦
من له لولاية :	١٠٦
الولي	١٠٦
الوصي والقيم	١٠٩
٢ - الأهلية والولاية بالنسبة إلى المستأجر	١١٣
(١) أهلية المستأجر	١١٣
الاستئجار قد يكون من أعمال الإدارة وقد يكون من أعمال	
التصرف	١١٣
البائع الرشيد	١١٥
عديم التمييز	١١٥
المسبى المميز	١١٥
التناصر إذا بلغ السابعة عشرة وكان يكسب من عمله	١١٥
التناصر إذا بلغ الثلاثة عشرة وأذن له في تسلم أمواله وإدارتها	١١٦
التناصر إذا بلغ الثلاثة عشرة وأذن له في التجارة	١١٦
ذو النفلة والسفيه	١١٧
(ب) لولاية في الاستئجار	١١٧
الولي	١١٧
الوصي والقيم	١١٨
المطلب الثاني - عيوب الرضاء في عقد الإيجار	١١٨
تطبيق القواعد العامة	١١٨
الغلط في شخص المستأجر	١١٩
الغلط في الثمن المؤجرة	١٢٠
الغبن والاستغلال في عقد الإيجار	١٢٢

## مقدمة

الفرع الثاني - المجل في عقد الإيجار ... ١٢٣

المبحث الأول - الشيء المؤجر ... ١٢٤

المطلب الأول - شروط الشيء المؤجر ... ١٢٦

وجود الشيء المؤجر ... ١٢٦

تمتع الشيء المؤجر ... ١٢٨

قابلية الشيء المؤجر للصل في ... ١٢٨

عدم قابلية الشيء المؤجر للاستهلاك ... ١٣٢

المطلب الثاني - أنواع الشيء المؤجر ... ١٣٣

العقار ... ١٣٣

المتنول ... ١٣٤

الحقوق العينية والحقوق الشخصية ... ١٣٥

الحقوق التي يقتل عليها حق الملكية ... ١٣٦

الحقوق المسبوبة ... ١٣٩

المبحث الثاني - مدة الإيجار ... ١٤٠

المطلب الأول - المتعاقدان يتفقان على تحديد مدة معينة ... ١٤١

حد التوقيت ... ١٤١

جواز أن يكون الإيجار لمدة حياة المتأجر أو لمدة حياة

المؤجر ... ١٤٥

جزاء الإيجار المؤبد ... ١٤٨

المطلب الثاني - المتعاقدان يسكتان عن تحديد مدة معينة أو يتعذر

إثبات المدة التي اتفقا عليها ... ١٥١

من يثبت بمواعيد دفع الأجرة لتحديد مدة الإيجار ... ١٥٣

كيف تميز مدة الإيجار في القرويين السالف ذكرهما ... ١٥٤

المبحث الثالث - الأجرة ... ١٥٨

المطلب الأول - جنس الأجرة ... ١٦٠

الأصل في الأجرة أن تكون قروما ... ١٦٠

## ملحة

- ١٦١ ... .. وقد تكون الأجرة تقسمة أخرى غير التقود ... ..  
 ولا يشترط أن تتساوى الأجرة في جميع بلد الإيجار ولا في جميع  
 أجزائه العين للأجرة ... ..  
 ١٦٣ ... .. وقد تضللت الأجرة بضللت الفلة التي يمنحها للمستأجر ... ..  
 ١٦٣ ... ..  
 ١٦٤ ... .. المطلوب الثاني - تقدير الأجرة ... ..  
 ١٦٥ ... .. الأجرة الصورية والأجرة النافذة والأجرة البهنة ... ..  
 ١٦٦ ... .. من الذي يحدد الأجرة وكيف تحدد ... ..  
 ١٧٠ ... .. كيف تحدد الأجرة إذا سكت عنها المصانفان أو تعلق إثباتها ... ..  
 ١٧١ ... .. الفرع الثالث - طرق إثبات الإيجار وتقاضاه في حق الغير وتفسيره ... ..  
 ١٧٢ ... .. المبحث الأول - طرق إثبات الإيجار ... ..  
 ١٧٣ ... .. المطلوب الأول - طرق إثبات الإيجار في التقنين المدني القديم ... ..  
 § ١ - عقد الإيجار لم يبدأ تنفيذه ... ..  
 ١٧٤ ... .. حرر طرق الإثبات في الكتابة والإقرار واليمين ... ..  
 ١٧٤ ... .. الكتابة ... ..  
 ١٧٧ ... .. الإقرار ... ..  
 ١٧٨ ... .. اليمين ... ..  
 § ٢ - عقد الإيجار بدأ تنفيذه ... ..  
 ١٧٩ ... .. (أ) به التنفيذ متنازع فيه ... ..  
 ١٧٩ ... .. لا يجوز الإثبات إلا بالكتابة والإقرار واليمين ... ..  
 ١٨٠ ... .. أعمال اليد في التنفيذ ... ..  
 ١٨١ ... .. (ب) به التنفيذ غير متنازع فيه ... ..  
 ١٨١ ... .. إثبات الأجرة ... ..  
 ١٨٣ ... .. إثبات المدة ... ..  
 ١٨٣ ... .. إثبات شروط الإيجار ... ..  
 ١٨٤ ... .. المطلوب الثاني - طرق إثبات الإيجار في التقنين المدني الجديد ... ..  
 ١٨٥ ... .. رجوع التقنين المدني الجديد إلى القواعد العامة في إثبات الإيجار ... ..  
 ١٨٥ ... .. جواز إثبات الإيجار باليمين أو بالقرائن فيما لا يحلوز عشرة جنيهات ... ..

## صفحة

علم جواز إثبات الإيجار بالهبة أو بالقرائن فيما يملو عشرة جنيهات	١٨٧
يكن في الثنتين المدق الجدي إثبات عقد الإيجار نفسه دون إثبات الأجرة	
أو المدة ... ..	١٨٨
الكتابة في إيجار الأراضي الزراعية - إحالة ... ..	١٨٨
المبحث الثاني - نفاذ عقد الإيجار في حق الغير ... ..	١٨٨
المطلب الأول - ثبوت تاريخ عقد الإيجار ليكون نافذا في حق الغير	١٨٩
من لا يصبر من الغير فيكون التاريخ للمق الإيجارية عليه ... ..	١٨٩
من يصبر من الغير فلا يكون الإيجار نافذا في حقه إلا إذا كان	
ثابت التاريخ ... ..	١٩٠
يشترط في الغير أن يكون حسن النية ... ..	١٩٣
المطلب الثاني - تسجيل عقد الإيجار ليكون نافذا في حق الغير	١٩٥
من يجب تسجيل عقد الإيجار ليكون نافذا في حق الغير ... ..	١٩٥
من هو الغير الذي لا ينفذ الإيجار غير المسجل في حقه ... ..	١٩٦
جزاء عدم تسجيل الإيجار ... ..	١٩٧
المبحث الثالث - تفسير عقد الإيجار ... ..	١٩٩
عبارة العقد واضحة - العقود المطبوعة ... ..	١٩٩
عبارة العقد غير واضحة ... ..	٢٠١
قيام الشك في التعرف على إرادة المتعاقدين. وتفسير الشك في	
مصلحة المدين ... ..	٢٠٣

## الفصل الثاني - الآثار التي تترتب على الإيجار

الفرع الأول - التزامات المؤجر ... ..	٢٠٥
المبحث الأول - تسليم العين المؤجرة ... ..	٢٠٧
المطلب الأول - ما الذي يجب أن يسلم ... ..	٢٠٧
§ ١ - تحديد مقدار العين المؤجرة ... ..	٢٠٨
تطبيق أحكام تحديد مقدار الميع ... ..	٢٠٨

## صفحة

حالة نقص العين المؤجرة ... .. .	٢١٠
حالة زيادة العين المؤجرة ... .. .	٢١٢
تقادم الدعوى الى تنشأ من نقص العين المؤجرة أو زيادتها ... .. .	٢١٣
§ ٢ - تحديد ملحقات العين المؤجرة... .. .	٢١٤
المقصود بملحقات العين المؤجرة ... .. .	٢١٤
تطبيقات مغلطة في ملحقات العين المؤجرة ... .. .	٢١٥
المطلب الثاني - على أية حالة يجب أن تسلم العين المؤجرة ... .. .	٢١٨
§ ١ - التقنين المدني القديم... .. .	٢٢٠
تسليم العين بالحالة التي هي عليها عند بدء الانقضاء ... .. .	٢٢٠
صلاحية العين لفرض الذي أوجرت من أجله ... .. .	٢٢١
حصول غلل بالعين قبل التسليم ... .. .	٢٢٢
عدم وجود موافق تحول دون الانقضاء بالعين المؤجرة ... .. .	٢٢٣
التعديل في التزام المؤجر ... .. .	٢٢٣
§ ٢ - التقنين المدني الجديد ... .. .	٢٢٤
تسليم العين وملحقاتها في حالة صالحة... .. .	٢٢٤
ارتفاع الموافق التي تحول دون الانقضاء بالعين ... .. .	٢٢٥
التعديل في التزام المؤجر ... .. .	٢٢٦
المطلب الثاني - كيف ومتى وأين يكون التسليم ... .. .	٢٢٧
§ ١ - كيف يكون التسليم ... .. .	٢٢٧
التسليم الفعلي ... .. .	٢٢٨
تطبيقات في التسليم الفعلي ... .. .	٢٢٩
التسليم الحكمي ... .. .	٢٣٠
§ ٢ - متى يكون التسليم ... .. .	٢٣٢
تطبيق القواعد العامة... .. .	٢٣٢
عدم دفع الأجرة عن مدة التأخير ... .. .	٢٣٢
حبس المؤجر للعين حتى يستوفى الأجرة ... .. .	٢٣٣

صفحة

§ ٣ - أين يكون التسليم	٢٣٤ ... ..
تطبيق القواعد العامة	٢٣٤ ... ..
مكان تسليم الشيء المصدور	٢٣٥ ... ..
§ ٤ - نفقات التسليم	٢٣٥ ... ..
تطبيق القواعد العامة	٢٣٥ ... ..
نفقات تسليم العين المؤجرة وردها تكون على المستأجر	٢٣٦ ... ..
المطلب الرابع - جزاء عدم القيام بالتزام التسليم	٢٣٦ ... ..
§ ١ - عدم قيام المؤجر بالتسليم لا يرجع إلى هلاك العين	٢٣٨ ... ..
القول بالتزام التسليم يجب أن يكون كاملاً	٢٣٨ ... ..
التخفيف العيني	٢٣٩ ... ..
إنقاص الأجرة	٢٤٠ ... ..
فسخ العقد	٢٤٠ ... ..
التعويض	٢٤٢ ... ..
الالتزام بتسليم العين غير قابل للانقسام	٢٤٣ ... ..
§ ٢ - عدم قيام المؤجر بالتسليم بسبب هلاك العين	٢٤٤ ... ..
الفرق بين هلاك العين قبل الإيجار وهلاكها بعده	٢٤٥ ... ..
لا فرق في هلاك العين بعد الإيجار بين هلاكها قبل التسليم وهلاكها بعد التسليم	٢٤٥ ... ..
هلاك العين قبل التسليم - إحالة	٢٤٦ ... ..
المبحث الثاني - تعهد العين بالصيانة	٢٤٦ ... ..
المطلب الأول - صيانة العين المؤجرة في التقنين المدني القديم	٢٤٧ ... ..
عدم التزام المؤجر بعمل أية مرة :	٢٤٧ ... ..
التصوص القانونية	٢٤٨ ... ..
التقصاء	٢٥٣ ... ..
المطلب الثاني - صيانة العين المؤجرة في التقنين المدني الجديد	٢٥٧ ... ..
§ ١ - التزام المؤجر بتعهد العين المؤجرة بالصيانة	٢٥٧ ... ..
( ١ ) الالتزام بالصيانة	٢٥٨ ... ..



## صفحة

أنواع ثلاثة من الترميمات :	٢٥٩
الترميمات الضرورية لحفظ العين - إحالة	٢٥٩
الترميمات التأجيرية - إحالة	٢٦٠
الترميمات الضرورية للانتفاع بالعين	٢٦٠
إجراء الترميمات الضرورية دون الكفاية	٢٦١
تكاليف العين المؤجرة تلتحق بالترميمات الضرورية	٢٦٣
جواز الاتفاق على تعديل الالتزام	٢٦٤
(ب) جزاء الالتزام بالعيب	٢٦٥
تنفيذ العيب	٢٦٦
فسخ الإيجار أو إنقاص الأجرة	٢٧١
التعويض	٢٧٢
الفروق ما بين التفتين المدق والتفتين المدق الجديد	٢٧٤
§ ٢ - حق المؤجر في إجراء الترميمات الضرورية لحفظ العين	٢٧٤
الترميمات الضرورية لحفظ العين غير الترميمات الضرورية للانتفاع بالعين	٢٧٦
الترميمات الضرورية لحفظ العين تقع على عاتق المؤجر ويجوز للمستأجر القيام بها	٢٧٧
حق المؤجر في القيام بالترميمات الضرورية لحفظ العين	٢٧٧
حق المستأجر في فسخ الإيجار أو إنقاص الأجرة	٢٨٠
من يجوز للمستأجر أن يطلب تعويضاً بسبب الترميمات التي أجراها المؤجر	٢٨١
§ ٣ - هلاك العين أثناء مدة الإيجار	٢٨٢
(١) الهلاك الكلي	٢٨٤
الهلاك المادي والهلاك القانوني	٢٨٤
سبب الهلاك الكلي	٢٨٥
انقضاء الإيجار لهلاك العين هلاكاً كلياً	٢٨٥
(ب) الهلاك الجزئي أو الخلل في الانتفاع بالعين	٢٨٧
التمييز بين الهلاك الجزئي وحاجة العين إلى الترميم والعيب في العين	٢٨٧
الهلاك الجزئي والخلل في الانتفاع بالعين	٢٨٨
تنفيذ العيب	٢٩١
فسخ الإيجار أو إنقاص الأجرة	٢٩٤
التعويض	٢٩٥

## ملحق

المبحث الثالث - ضمان التعرض ... ٢٩٧ ...

المطلب الأول - ضمان المؤجر لتعرضه الشخصي ... ٢٩٨ ...

§ ١ - أنواع التعرض وشروطه ... ٢٩٩ ...

أنواع التعرض الشخصي ... ٢٩٩ ...

التعرض المادي - تعرض قائم على أعمال مادية وتعرض قائم على

تصرفات قانونية ... ٣٠٠ ...

التعرض المبنى على سبب قانوني ... ٣٠٢ ...

شروط التعرض الشخصي ... ٣٠٤ ...

الشرط الأول - وقوع التعرض بالفعل .. ٣٠٤ ...

الشرط الثاني - وقوع التعرض أثناء مدة الإيجار ... ٣٠٥ ...

الشرط الثالث - أعمال المؤجر تحول دون انتفاع المستأجر بالعين

المؤجرة أو تحمل هذا الانتفاع ... ٣٠٥ ...

الشرط الرابع - عدم استناد المؤجر في الأعمال التي يقوم بها إلى حق

ثابت له ... ٣٠٧ ...

§ ٢ - صور مختلفة للتعرض الشخصي ... ٣٠٨ ...

( أ ) الدخول في العين المؤجرة واستعمالها واستعمال جوانبها للإعلان ... ٣٠٩ ...

( ب ) تغيير شكل العين المؤجرة أو ملحقاتها ... ٣١١ ...

( ج ) الإخلال بوجود الانتفاع التي خصصت لها العين المؤجرة ... ٣١٤ ...

( د ) مزاحمة المستأجر في تجارته أو صناعته ... ٣١٦ ...

( هـ ) أعمال التعرض الواقعة في عين مجاوزة لملكة المؤجر ... ٣٢٢ ...

( و ) أعمال التعرض الصادر من اتباع المؤجر ... ٣٢٣ ...

§ ٣ - الجزاء المترتب على التعرض الشخصي ... ٣٢٨ ...

التنفيذ العيني - حبس الأجرة ... ٣٢٨ ...

فسخ الإيجار أو إنقاص الأجرة ... ٣٣٢ ...

التعويض ... ٣٣٣ ...

عدم قابلية التزام المؤجر بضمان تعرضه للانقسام ... ٣٣٦ ...

جواز الاتفاق على تعديل أحكام التزام المؤجر بضمان تعرضه ... ٣٣٦ ...

مقدمة

المطلب الثاني - ضمان التعرض الصادر من الغير ... ٣٣٩

§ ١ - التعرض الصادر من الغير المبني على سبب قانوني ... ٣٣٩

(١) الشروط الواجب توافرها لقيام التعرض ... ٣٤١

الشرط الأول - صدور التعرض من الغير ... ٣٤١

الشرط الثاني - ادعاء الغير حقاً يتعلق بالعين المتجيزة ويتعارض

مع حق المستأجر ... ٣٤٢

الشرط الثالث - وقوع التعرض بالفعل ... ٣٤٥

الشرط الرابع - وقوع التعرض أثناء مدة الإيجار - إحالة ... ٣٤٦

(ب) ما يترتب على قيام التعرض ... ٣٤٦

ضمان التعرض وضمان الاستحقاق ... ٣٤٦

أولاً - ضمان التعرض - إعطائهم المأجر بالتعرض ... ٣٤٧

دفع المأجر التعرض ... ٣٤٩

ثاني - يجوز للمستأجر دفع التعرض بنفسه ... ٣٥٢

ثالثاً - ضمان الاستحقاق ... ٣٥٨

عدم قابلية التزام المأجر بضمان تعرض الغير المبني على سبب قانوني

للانقسام ... ٣٦٠

جواز الاتفاق على تعديل أحكام التزام المأجر بضمان تعرض الغير

المبني على سبب قانوني ... ٣٦٠

§ ٢ - التعرض المادي الصادر من الغير ... ٣٦٤

(١) الشروط الواجب توافرها في التعرض المادي الصادر من الغير

حتى لا يكون المأجر مسؤولاً عنه ... ٣٦٦

الشرط الأول - التعرض يصدر من الغير ولا شأن للمؤجر به ... ٣٦٧

الشرط الثاني - التعرض مادي لا يستند فيه التعرض إلى حق

يحميه ... ٣٦٨

الشرط الثالث - حدوث التعرض بعد تسليم العين للمستأجر

وإثناء انتفاع بها ... ٣٦٩

(ب) ما يترتب على قيام التعرض المادي الصادر من الغير ... ٣٧١

لا مسئولية في الأصل على المؤجر - حق الرجوع ... ٣٧١

## صفحة

٣٧٢	... ..	لولا - الرجوع على المتعرض
٣٧٢	... ..	رجوع المتأجر على المتعرض
٣٧٤	... ..	رجوع المؤجر على المتعرض
٣٧٥	... ..	ثانياً - الرجوع على المؤجر
٣٧٥	... ..	اشتراط المتأجر الرجوع على المؤجر
		حرمان المتأجر من الانقطاع بالعين للمؤجرة بسبب التعرض
٣٧٦	... ..	الملاح

## § ٣ - بعض الصور المألوفة لتعرض الصادر من الغير ٣٨١

٣٨٢	... ..	(١) تعدد المتأجرين لعين واحدة من مؤجر واحد وتزاحمهم
٣٨٤	... ..	تزام المتأجرين لمتنول
٣٨٩	... ..	تزام المتأجرين للمقار
		جواز رفع الدعوى من أحد المتأجرين المتزاحمين على
٣٩٥	... ..	الآخر - إحالة
٣٩٦	... ..	(ب) التعرض الصادر من جيران متأجرين من مؤجر واحد
٣٩٧	... ..	التعرض المستند إلى ادعاء حق
٣٩٧	... ..	التعرض غير المستند إلى ادعاء حق ولا علاقة له بصفة المتأجر
٣٩٨	... ..	التعرض غير المستند إلى ادعاء حق وله علاقة بصفة المتأجر
٤٠٠	... ..	(ج) التعرض الصادر من جيران متأجرين من مؤجرين مختلفين
٤٠١	... ..	التعرض واقع على العين للمؤجرة
٤٠٢	... ..	التعرض مقصور على حدود العين التي يوجد فيها الجار المتعرض
٤٠٥	... ..	حالة ما إذا كان الجار هو نفس المؤجر
٤٠٦	... ..	(د) التعرض الصادر من جهة حكومية
		لا يعتبر التعرض الصادر من جهة حكومية تعرضاً مبنياً على
٤٠٧	... ..	سبب قانوني
٤٠٩	... ..	أعمال الجهة الحكومية تعتبر قوة قاهرة
٤١٠	... ..	رجوع المتأجر على المؤجر
٤١٥	... ..	رجوع المتأجر على الجهة الحكومية
٤١٧	... ..	تعرض الجهة الحكومية للمتأجر في عمل لم يدخل في عقد الإيجار
٤١٨	... ..	استناع الجهة الحكومية من إعطاء رخصة لإدارة المكان للمؤجر

## صفحة

- ( ٥ ) التعرض الناشئ من سرقة العين المؤجرة ... .. ٤٢٠
- سرقة العين المؤجرة تعرض مادي صادر من الغير ... .. ٤٢٠
- من يكون المؤجر مسئولاً عن سرقة العين المؤجرة ... .. ٤٢١
- مسئولية المؤجر عن تقصير البواب ... .. ٤٢١
- افتراط المؤجر عدم مسئوليته عن البواب ... .. ٤٢٣
- من يكون المؤجر ملزماً وثلاثة بواب للحراسة ... .. ٤٢٤
- للبحث الرابع - ضمان العيوب الخفية وفوات الوصف ... .. ٤٢٥**
- المطلب الأول - ضمان العيوب الخفية في التقنين المدني القديم ٤٢٦**
- حق المستأجر في طلب التمسك أو إنقاص الأجرة ... .. ٤٢٦
- لاحق المستأجر في طلب التفضيل ... .. ٤٢٧
- لاحق المستأجر في طلب التحويل إلا بناء على قواعد المسئولية
- التقصيرية ... .. ٤٢٨
- المؤجر يتحمل تبعه الميب ولكنه غير مسئول عن خفاؤه ... .. ٤٣٠
- جواز الاتفاق على تعديل الأحكام المتضمنة ... .. ٤٣٠
- مسئولية المستأجر قبل النبر عن العيوب الخفية ... .. ٤٣١
- المطلب الثاني - ضمان العيوب الخفية وفوات الوصف في**
- التقنين المدني الجديد ... .. ٤٣٢**
- § ١ - متى يقوم ضمان العيوب الخفية وفوات الوصف ٤٣٣**
- ضمان الميب تكلة لالتزامات المؤجر الإيجابية التي قررها التقنين المدني
- الجديد ... .. ٤٣٤
- لا يشترط في الميب أن يكون قديماً ... .. ٤٣٥
- شروط ثلاثة يجب توافرها في الميب : ... .. ٤٣٦
- الشرط الأول - يجب أن يكون الميب مؤثراً ... .. ٤٣٧
- الشرط الثاني - يجب أن يكون الميب خفياً ... .. ٤٤٠
- الشرط الثالث - يجب أن يكون الميب غير ملوم للمستأجر ... .. ٤٤٢
- § ٢ - ما يترتب على قيام ضمان العيوب الخفية وفوات**
- الوصف ... .. ٤٤٤**
- التفضيل ... .. ٤٤٦

## صفحة

فسخ الإيجار أو إنقاص الأجرة	٤٤٨
التعويض	٤٤٩
جواز الاتفاق على تعديل أحكام التزام المؤجر بضمان الميهم	٤٥٢
<b>الفرع الثاني - التزامات المستأجر</b>	٤٥٦
التزامات المستأجر الأربعة	٤٥٦
التزامات أخرى ثانوية	٤٥٧
<b>المبحث الأول - دفع الأجرة</b>	٤٦١
<b>المطلب الأول - التزام المستأجر بدفع الأجرة</b>	٤٦١
١ - أركان الالتزام بدفع الأجرة	٤٦١
حل الالتزام - الأجرة	٤٦٢
الدين بالأجرة	٤٦٤
الدائن بالأجرة	٤٦٥
٢ - ميعاد دفع الأجرة ومكانه وطريقته وإثباته	٤٦٨
ميعاد دفع الأجرة	٤٦٨
مكان دفع الأجرة	٤٧٣
طريقة دفع الأجرة	٤٧٦
إثبات دفع الأجرة	٤٧٧
<b>المطلب الثاني - الضمانات المعطاة للمؤجر</b>	٤٨١
١ - الضمانات التي يعطيها القانون العام للمؤجر	٤٨١
تنفيذ الميعاد	٤٨١
فسخ الإيجار	٤٨٣
المطالبة بالتعويض	٤٨٨
٢ - ضمانات مؤجر العقار فيما يتعلق بالمقتولات الموجودة	٤٩٠
في العين المؤجرة	٤٩٠
(١) وضع مقتولات ضمن الأجرة	٤٩٠
مقدار الأجرة التي يجب ضمانها والمقتولات التي يجب وضعها	٤٩١

## صفحة

من يمين المستأجر من هذا الالتزام ... ..	٤٩٤
جزاء هذا الالتزام ... ..	٤٩٦
(ب) حق اختيار المؤجر على المغفولات الموجودة في العين المؤجرة ...	٤٩٨
الحق المستأجر ويرتبه ... ..	٤٩٨
المغفولات على الاختيار ... ..	٤٩٩
مغفولات معلقة بالاختيار ولكن المستأجر أخرجها من العين المؤجرة ... ..	٥٠٠
مغفولات موجودة بالعين المؤجرة ولكنها غير ملوكة للمستأجر ...	٥٠٢
(ج) حسن المغفولات الموجودة في العين المؤجرة ... ..	٥٠٦
تمسك الحق في الحس مع حق الاختيار ... ..	٥٠٨
الإجراءات التي يتبناها المؤجر لاستعمال حقه في الحس ... ..	٥١٠
(د) توقيع المميز للصنف ... ..	٥١١
لائحة المميز للصنف ونوعه ... ..	٥١١
من يسطع توقيع المميز وعلى المغفولات ولأى عين يجوز توليه ...	٥١٢
إجراءات المميز للصنف ... ..	٥١٤
المبحث الثاني - استعمال العين المؤجرة بحسب ما أحلت له ...	٥١٥
المطلب الأول - كيفية استعمال العين المؤجرة ... ..	٥١٥
استعمال العين إذا كان الاستعمال مبيهاً في العقد ... ..	٥١٧
استعمال العين إذا كان الاستعمال غير مبيهاً في العقد ... ..	٥١٩
الالتزام المستأجر بعدم ترك العين بدون استعمال ... ..	٥٢٠
جزاء الإخلال بالالتزام ... ..	٥٢٢
المطلب الثاني - إحداث المستأجر لتغييرات في العين المؤجرة ...	٥٢٣
عدم جواز إحداث تغييرات ضارة إلا بإذن المؤجر ... ..	٥٢٤
جزاء الإخلال بهذا الالتزام ... ..	٥٢٧
رفع المستأجر أجهزة حذرة في العين ... ..	٥٢٨
المبحث الثالث - المحافظة على العين المؤجرة ... ..	٥٣١
المطلب الأول - العناية الواجب على المستأجر بنقلها في المحافظة على العين المؤجرة ... ..	٥٣١

## مقدمة

- § ١ - مسئولية المستأجر عن سلامة العين المؤجرة ... ٥٣١
- عناية الشخص المتاد في المحافظة على العين ... ٥٣٣
- إخطار المؤجر بكل أمر يستوجب تدخله ... ٥٣٥
- عناية الشخص المتاد في استعمال العين ... ٥٣٨
- مسئولية المستأجر من أحوال تأميمه ... ٥٤٠
- جواز الاعتقال على تعديل أحكام الالتزام ... ٥٤٢
- مبه إثبات الإخلال بالالتزام ... ٥٤٣
- جزاء الإخلال بالالتزام ... ٥٤٥
- § ٢ - قيام المستأجر بالتأمينات التأجيرية ... ٥٤٦
- تحديد الترميمات التأجيرية ... ٥٤٧
- الأساس الذي يقوم عليه التزام المستأجر بإجراء الترميمات الضرورية ... ٥٥١
- الجزاء المترتب على إخلال المستأجر بالالتزام ... ٥٥٣
- المطلب الثاني - مسؤولية المستأجر عن حريق العين المؤجرة ... ٥٥٦
- § ١ - مسؤولية المستأجر عن الحريق في التفتين المبنى القديم ... ٥٥٧
- عدم اعتلائ سالة الحريق من حالة الهلاك بغير الحريق - مبه الإثبات
- على المؤجر في الحالتين ... ٥٥٧
- مسئولية المستأجر عن الحريق في التفتين المبنى القديم مسؤولية تقصيرية ... ٥٦٠
- تأمين المستأجر على مسؤولته في التفتين المبنى القديم ... ٥٦٢
- حالة تعدد المستأجرين في التفتين المبنى القديم ... ٥٦٣
- § ٢ - مسؤولية المستأجر عن الحريق في التفتين المبنى الجديد ... ٥٦٣
- (١) المستأجر لعين شخص واحد ... ٥٦٥
- الفرق بين مسؤولية المستأجر من الهلاك بالحريق ومسؤولته من
- الهلاك لسبب غير الحريق ... ٥٦٥
- المستأجر في الحريق يحمل مبه إثبات السبب الأجنبي - كيف
- يكون الإثبات ... ٥٦٧
- نطاق تطبيق مسؤولية المستأجر من الحريق ... ٥٧٣
- جزاء مسؤولية المستأجر من الحريق ... ٥٧٥
- الاعتقال على تعديل أحكام مسؤولية المستأجر من الحريق ... ٥٧٨
- تأمين المستأجر على مسؤولته من الحريق ... ٥٨٠



## صفحة

(ب) المستأجر لأجزاء القطار الخططة أشخاص معدودون	٥٨٢ ... ..
وضع المسألة	٥٨٢ ... ..
كيف تتوزع المسؤولية عن الحريق على المستأجرين المصنفين	٥٨٣ ... ..
كيف تتوزع المسؤولية على المستأجرين المصنفين إذا كان المؤجر	٥٨٦ ... ..
متىما حجم من القطار المؤجر	٥٨٦ ... ..
كيف يمكن التخلص من هذه المسؤولية	٥٨٨ ... ..
المبحث الرابع - رد العين المؤجرة	٥٩٠ ... ..
المطلب الأول - العين المؤجرة لم تزد شيئاً	٥٩١ ... ..
§ ١ - ما الذي يجب أن يرد	٥٩١ ... ..
رد العين المؤجرة وملحقاتها	٥٩٢ ... ..
الإثبات	٥٩٣ ... ..
§ ٢ - على أية حالة يجب رد العين المؤجرة	٥٩٣ ... ..
(١) التفتين المفقدين	٥٩٤ ... ..
رد العين بالخالة التي هي عليها	٥٩٤ ... ..
صحة الإثبات على المؤجر في حالة حصول تلف بالعين المؤجرة	٥٩٥ ... ..
مسؤولية المستأجر عن فعل تابعه	٥٩٨ ... ..
(ب) التفتين المفقدين في الجهد	٥٩٨ ... ..
الحالة التي يجب أن ترد عليها العين	٦٠٠ ... ..
تغير حالة العين بسبب الملاك أو التلف	٦٠٢ ... ..
تغير حالة العين بسبب آخر غير الملاك أو التلف	٦٠٥ ... ..
§ ٣ - كيف ومتى وأين يكون رد العين المؤجرة	٦٠٧ ... ..
كيف يكون الرد	٦٠٧ ... ..
متى يكون الرد	٦٠٩ ... ..
أين يكون الرد	٦١٠ ... ..
مصرفات الرد	٦١١ ... ..
§ ٤ - جزاء إخلال المستأجر بالتزامه من رد العين المؤجرة	٦١١ ... ..
المطالبة بمصرفي	٦١١ ... ..
التضامن بين	٦١٢ ... ..

ملحق.

- المسئولية الجنائية عن التهديد ..... ٦١٣
- التزام المستأجر ببرد العين للمؤجرة غير قابل للتقسيم ..... ٦١٤
- المطلب الثاني - العين المؤجرة زادت شيئاً ..... ٦١٤
- المصروفات الضرورية والمصروفات الكالية ..... ٦١٤
- المصروفات النافعة : ..... ٦١٦
- المستأجر أوجد البناء أو التراس أو التحسينات الأخرى يعلم ..... ٦١٨
- المؤجر ودون معارضة ..... ٦١٨
- المستأجر أوجد البناء أو التراس أو التحسينات الأخرى دون علم المؤجر أو رغم معارضة ..... ٦٢٥
- حقوق المستأجر والمؤجر ..... ٦٢٧
- الفرع الثالث - طبيعة حق المستأجر والتصرف في هذا الحق ..... ٦٣٠
- المبحث الأول - حق المستأجر حق شخصي ..... ٦٣٠
- المطلب الأول - إثبات شخصية حق المستأجر ..... ٦٣٣
- § ١ - تنفيذ أدلة أنصار الحق العيني ..... ٦٣٣
- حق المستأجر في التمتع ..... ٦٣٣
- حق المستأجر في التقدم ..... ٦٣٧
- حجج أخرى لأنصار الحق العيني ..... ٦٣٨
- § ٢ - المستأجر ليس له إلا حق شخصي ..... ٦٤١
- التضاليل ..... ٦٤١
- التصوص العريضة ..... ٦٤٢
- المطلب الثاني - ما يترتب من النتائج على شخصية حق المستأجر ..... ٦٤٣
- § ١ - شخصية حق المستأجر من حيث صفته - هل هو
- عقار أو منقول ..... ٦٤٤
- حق المستأجر منقول دائماً ..... ٦٤٤
- ما يترتب على أن حق المستأجر منقول ..... ٦٤٥
- § ٢ - شخصية حق المستأجر من حيث علاقة المستأجر بالغير ..... ٦٤٧
- الغير شخص متعرض للمستأجر ..... ٦٤٧
- الغير مستأجر سابق ..... ٦٤٨

## ملحة

المطلب الثالث - هل من المرغوب فيه أن يكون للمستأجر حق

عيني إلى جانب حقه الشخصي ..... ٦٥٠

ورأى لنا قديم ..... ٦٥٠

تطور الإيجار في فرنسا وفي مصر بقيد ما سبق أن كتبناه ..... ٦٥٢  
ومع ذلك لم يسطر التشريع المنقح الجديد للمستأجر حقاً عينياً - الأسباب

التي دعت إلى ذلك ..... ٦٥٥

الخاتمة التي تميز حق المسأجر ..... ٦٥٨

المبحث الثاني - التنازل عن الإيجار والإيجار من الباطن ..... ٦٦١

تصرف المسأجر في حقه الشخصي ..... ٦٦١

الفرق بين التنازل عن الإيجار والإيجار من الباطن ..... ٦٦٢

المطلب الأول - متى يثبت للمستأجر حق التنازل عن الإيجار

والإيجار من الباطن ..... ٦٦٦

١ - الشرط المانع من حيث تفسيره ومدى تطبيقه ..... ٦٦٨

الشرط المانع الشخصي ..... ٦٦٨

عدم التوسع في تفسير الشرط المانع ..... ٦٦٩

بيع المصنع أو للتجـر وإبقاء الإيجار للمشتري ..... ٦٧١

المنع من الإيجار من الباطن يقتضي المنع من التنازل وكذلك العكس ..... ٦٨٢

٢ - الشرط المانع من حيث ما يدخل فيه من التحويلات ..... ٦٨٦

أطقة على ما يدخل في الشرط المانع من التحويلات ..... ٦٨٦

عدم جواز التنازل أو الإيجار من الباطن إلا بموافقة المؤجر أو إلا لشخص

يرضى به المأجر ..... ٦٨٦

٣ - الشرط المانع من حيث الجزاء الذي يترتب عليه ..... ٦٩١

التفدية ..... ٦٩١

فسخ الإيجار ..... ٦٩٢

التصريح ..... ٦٩٥

رجوع المسأجر من الباطن والتنازل له عن الإيجار على المسأجر الأصل ..... ٦٩٥

المطلب الثاني - الآثار التي تترتب على التنازل عن الإيجار

والإيجار من الباطن ..... ٦٩٦

صفحة .

## § ١ - علاقة المستأجر بالتنازل له عن الإيجار وبالمستأجر

- من الباطن ..... ٦٩٧  
 ( أ ) علاقة المستأجر بالتنازل له عن الإيجار ..... ٦٩٧  
 تحديدا بعلاقة الحوالة ..... ٦٩٧  
 حوالة الحق ..... ٦٩٩  
 حوالة الدين ..... ٧٠١  
 ( ب ) علاقة المستأجر الأصل بالمستأجر من الباطن ..... ٧٠٢  
 علاقة مؤجر بمستأجر ..... ٧٠٢  
 التزامات المستأجر الأصل نحو المستأجر من الباطن ..... ٧٠٧  
 التزامات المستأجر من الباطن نحو المستأجر الأصل ..... ٧٠٨  
 أهم الفروق بين التنازل عن الإيجار والإيجار من الباطن من حيث  
 علاقة المستأجر بالتنازل له وبالمستأجر من الباطن ..... ٧٠٩

## § ١ - علاقة المستأجر بالمؤجر

- ( أ ) علاقة المستأجر بالمؤجر في حالة التنازل عن الإيجار ..... ٧١٠  
 حقوق المستأجر قبل المؤجر والالتزامات نحوه تنتقل كلها بالتنازل ..... ٧١٠  
 التزامات المؤجر نحو المستأجر ..... ٧١١  
 التزامات المستأجر نحو المؤجر ..... ٧١٢  
 ضمان المستأجر للتنازل له ومتى يسقط هذا الضمان ..... ٧١٦  
 ( ب ) علاقة المستأجر الأصل بالمؤجر في حالة الإيجار من الباطن ..... ٧٢١  
 بقاء عقد الإيجار الأصل يحكم علاقة المستأجر الأصل بالمؤجر ..... ٧٢١  
 التزامات المؤجر نحو المستأجر الأصل ..... ٧٢١  
 التزامات المستأجر الأصل نحو المؤجر ..... ٧٢٢  
 براءة فمة المستأجر الأصل من التزاماته نحو المؤجر ..... ٧٢٢  
 أهم الفروق بين التنازل عن الإيجار والإيجار من الباطن من حيث  
 علاقة المستأجر بالمؤجر ..... ٧٢٥

## § ٣ - علاقة المؤجر بالتنازل له عن الإيجار وبالمستأجر

- من الباطن ..... ٧٢٥  
 ( أ ) علاقة المؤجر بالتنازل له عن الإيجار ..... ٧٢٥  
 قيام علاقة مباشرة ما بين المؤجر والتنازل له عن الإيجار ..... ٧٢٥

## مقدمة

- المتنازل له من الإيجار دفع دعوى مباشرة على المأجر ... ٧٣٦
- المأجر دفع دعوى مباشرة على المتنازل له من الإيجار ... ٧٣٧
- تقابل المتنازل لهم من الإيجار ... ٧٣٠
- (ب) حلاقة للمأجر بالمستأجر من الباطن ... ٧٣٠
- حلاقة غير مباشرة ما بين المأجر والمستأجر من الباطن ... ٧٣٠
- لا يجوز للمستأجر من الباطن أن يطلب مباشرة المأجر بالتزامه ... ٧٣١
- والأصل أنه لا يجوز للمأجر أن يطلب مباشرة المستأجر من الباطن بالتزاماته ... ٧٣٢
- جواز مطالبة المأجر المستأجر من الباطن بالأجرة مباشرة ... ٧٣٧
- قبول المأجر للإيجار من الباطن بعد حصوله ... ٧٤٣
- أهم الفروق بين التنازل من الإيجار والإيجار من الباطن من حيث حلاقة المأجر بالتنازل له وبالمستأجر من الباطن ... ٧٤٥

## الفصل الثالث - انتهاء الإيجار

- أسباب زوال العقد بوجه عام ... ٧٤٧
- أسباب أخرى لزوال العقد بسبب زوال الالتزام ... ٧٥٤
- ما استثنى من أسباب انتهاء الإيجار ... ٧٥٥
- الفرع الأول - انتهاء الإيجار بانقضاء مدته** ... ٧٥٦
- المبحث الأول - كيف ينتهى الإيجار بانقضاء مدته** ... ٧٥٧
- المطلب الأول - المتعاقدان اتفاقاً على تحديد مدة معينة** ... ٧٥٧
- § ١ - تحديد مدة ينتهى بانقضائها العقد ... ٧٥٨
- انتهاء الإيجار بمجرد انقضاء المدة دون حاجة إلى تنبيه بالإخلاء ... ٧٥٩
- قد يلجأ المأجر إلى التنبيه بالإخلاء لأغراض عملية ... ٧٦٣
- § ٢ - تحديد مدة ينتهى بانقضائها العقد بشرط التنبيه مقدماً ... ٧٦٤
- وجوب التنبيه بالإخلاء ... ٧٦٤
- امتداد الإيجار إذا لم يحصل تنبيه بالإخلاء في الميعاد ... ٧٦٦
- الفرق بين امتداد الإيجار والتجديد التلقائي ... ٧٦٨

## مادة

- § ٣ - تحديد مدة مقسمة إلى آجال معينة ... .. ٧٦٩
- كيفية تحديد المدة بهذه الطريقة ... .. ٧٦٩
- كيف ينتهى الإيجار الذى تحدد مده بهذه الطريقة ... .. ٧٦٩
- المطلب الثانى - المتعاقدان لم يتفقا على تحديد مدة معينة ... .. ٧٧٠
- تحديد مدة الإيجار بالفترة المدة لدفع الأجرة - إحالة ... .. ٧٧٠
- كيف ينتهى الإيجار - وجوب التنبية بالإخلاء ... .. ٧٧١
- § ١ - ممن يصدر التنبية بالإخلاء ولمن يصدر ... .. ٧٧٢
- من يصدر التنبية بالإخلاء ... .. ٧٧٢
- لمن يصدر التنبية بالإخلاء ... .. ٧٧٤
- § ٢ - شكل التنبية بالإخلاء ومشمولاته وتكليفه وإثباته ... .. ٧٧٦
- شكل التنبية بالإخلاء ... .. ٧٧٦
- مشمولات التنبية بالإخلاء ... .. ٧٧٧
- تكليف التنبية بالإخلاء ... .. ٧٧٨
- إثبات التنبية بالإخلاء ... .. ٧٧٩
- § ٣ - كيفية الطعن فى التنبية بالإخلاء ... .. ٧٨٠
- الطعن فى التنبية من وجه إليه ... .. ٧٨٠
- طلب الحكم بصحة التنبية من صدر منه ... .. ٧٨١
- المبحث الثانى - التجديد الضمنى للإيجار ... .. ٧٨٢
- § ١ - كيف يتعقد التجديد الضمنى ... .. ٧٨٤
- إيجاب وقبول ضمنين ... .. ٧٨٤
- بعض فروض لا يتحقق فيها التجديد الضمنى ... .. ٧٩٠
- من يكون طرفا فى التجديد الضمنى ... .. ٧٩٤
- § ٢ - الآثار التى تترتب على التجديد الضمنى ... .. ٧٩٦
- التجديد الضمنى إيجار جديد ... .. ٧٩٦
- شروط تجديد الضمنى هى نفس شروط الإيجار السابق ... .. ٨٠٠
- انتقال التأمينات المبينة فى قدامها المستأجر دون التأمينات التى لهما ... .. ٨٠٢
- الفير ... .. ٨٠٢
- المدة فى التجديد الضمنى هى مدة غير معينة ... .. ٨٠٦

صفحة

- § ٣ - كيف ينتهى التجديد الضمنى ... .. ٨٠٩
- وجوب التصية بالإعلاء فى الوامدة القانونية ... .. ٨٠٩
- جواز أن يقبض التجديد الضمنى تجديداً ضمنى آخر ... .. ٨١٠
- الفرع الثانى - انتهاء الإيجار قبل انقضاء مدته ... .. ٨١٠
- المبحث الأول - انتهاء الإيجار بانتقال ملكية العين المؤجرة ... ٨١١
- حالة ما إذا كان المستأجر هو الذى انتقلت إليه ملكية العين المؤجرة ٨١١
- المطلب الأول - وجود اتفاق يعين مصير الإيجار فى حالة انتقال ملكية العين المؤجرة ... .. ٨١٢
- الاتفاق بين المؤجر والمستأجر ... .. ٨١٢
- الاتفاق بين المؤجر والمشتري ... .. ٨١٤
- المطلب الثانى - عدم وجود اتفاق يعين مصير الإيجار فى حالة انتقال العين المؤجرة ... .. ٨١٥
- § ١ - للإيجار تاريخ ثابت سابق على التصرف الناقل للملكية ٨١٥
- تطبيق تشريعى لاتصراف أثر العقد إلى الخلف الخاص ... .. ٨١٥
- ( ١ ) متى تنتقل الالتزامات والحقوق الناشئة من عقد الإيجار إلى الخلف الخاص ... .. ٨١٦
- الشرط الأول - وجود خلف خاص ... .. ٨١٨
- الشرط الثانى - وجود عقد أنشأ التزامات وحقوقاً تنبهر من مستلزمات العين ... .. ٨٢٣
- الشرط الثالث - عقد الإيجار ثابت التاريخ وسابق على التصرف الذى نقل ملكية العين المؤجرة إلى الخلف الخاص ... .. ٨٢٤
- الشرط الرابع - علم الخلف الخاص بالالتزامات والحقوق التى تنتقل إليه وقت انتقالها ... .. ٨٢٣
- ( ب ) ما يترتب من الآثار على انتقال الإيجار إلى الخلف الخاص ... ٨٢٤
- حلول الخلف الخاص محل المؤجر فى عقد الإيجار ... .. ٨٢٤
- حلول الخلف الخاص محل المؤجر فى التزاماته ... .. ٨٢٨
- حلول الخلف الخاص محل المؤجر فى حقوقه ... .. ٨٢٩

صفحة

## § ٢ - ليس للإيجار تاريخ ثابت سابق على التصرف

الناقل للملكية ..... ٨٤٣

( أ ) متى للملكية يتمسك بعقد الإيجار بالرغم من عدم فقاذه في حقه  
مى تكون خلق للملكية مصلحة في التمسك بعقد الإيجار بالرغم من

عدم فقاذه في حقه ..... ٨٤٥

بقاء الإيجار وحلول متى للملكية محل المؤجر ..... ٨٤٦

( ب ) متى للملكية يتمسك بعدم فقاذه الإيجار في حقه ..... ٨٤٦

علقة متى للملكية بالتأجير ..... ٨٤٦

علقة للمؤجر الأصل بالتأجير ..... ٨٥٠

بحث الثانى - انتهاء الإيجار بالمعذر الطارئ ..... ٨٥٥

المطلب الأول - المبدأ العام فى انتهاء الإيجار بالمعذر الطارئ ..... ٨٥٥

§ ١ - الشروط الواجب توافرها لقيام المعذر الطارئ ..... ٨٥٩

الشروط الواجب توافرها فى النظرية العامة ومدى انطباقها هنا ..... ٨٥٩

الشرط الأول - أن يكون الإيجار معين المدة ..... ٨٦٠

الشرط الثانى - أن يجد بهد لإبرام الإيجار ظروف خطيرة ..... ٨٦١

الشرط الثالث - أن تكون هذه الظروف الخطيرة غير متوقعة ..... ٨٦٢

الشرط الرابع - أن تجعل هذه الظروف تنفيذ الإيجار مرفقاً ..... ٨٦٣

§ ٢ - الجزاء المترتب على قيام المعذر الطارئ ..... ٨٦٤

إنهاء الإيجار قبل انقضاء مدته ..... ٨٦٤

التعويض للمؤجر الآخر بالإعلاء فى المواعيد القانونية ..... ٨٦٥

تقاضى تعويض طائل - المحس ..... ٨٦٦

المطلب الثانى - تطبيقات تشريعية مختلفة لانتهاء الإيجار بالمعذر

الطارئ ..... ٨٦٧

موت المتأجير ..... ٨٦٨

إصدار المتأجير ..... ٨٧٥

تغيير الموضع أو المستخدم لمل إقامات ..... ٨٧٧

ساعة المؤجر للمعين ..... ٨٨١

عدم تمكن المتأجير من الانتفاع بالمعين ..... ٨٨٣



## الباب الثاني

### بعض أنواع الإيجار

### الفصل الأول - إيجار الأماكن

تمهيد ..... ٨٨٥

§ ١ - التشريعات الاستثنائية الخاصة بإيجار الأماكن ..... ٨٨٥

عجالة تاريخية في التشريعات الاستثنائية الخاصة بإيجار الأماكن ..... ٨٨٥  
المحل بقانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ بعد صدور القانون

المدفوع الجديد ..... ٨٨٨  
التشريعات المعدلة لأحكام قانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ..... ٨٩٠  
طبيعة أحكام هذه التشريعات الاستثنائية ..... ٨٩١

§ ٢ - نطاق تطبيق التشريعات الاستثنائية الخاصة بإيجار

الأماكن ..... ٨٩٣

ما يخرج من هذا النطاق وما يدخل فيه ..... ٨٩٣

(١) ما يخرج من نطاق تطبيق التشريعات الاستثنائية ..... ٨٩٥

ما سبق استعمله ليخرج من نطاق تطبيق التشريعات الاستثنائية ..... ٨٩٥

الأراضي المنقولة ..... ٨٩٧

المساكن المخصصة للرفاق والفتيات الحكومية ..... ٨٩٩

الأماكن المشغولة بغير عقد إيجار ..... ٩٠١

(٢) ما يدخل في نطاق تطبيق التشريعات الاستثنائية ..... ٩٠٥

الأماكن المؤجرة الموجودة في المناطق الحرة في الجبل للرفاق

لقانون إيجار الأماكن ..... ٩٠٥

الأماكن المؤجرة لشخص محدد عام ..... ٩١١

الأماكن المستول عليها والأماكن المزروع ملكيتها ..... ٩١٢

الأحكام الاستثنائية التي تنفع لها الأماكن الناطقة في نطاق

تطبيق التشريعات الاستثنائية ..... ٩١٥

مقدمة

الفرع الأول - الأحكام الاستثنائية الموضوعية ... .. ٩١٥

المبحث الأول - الأحكام المتعلقة بتحديد الأجرة ... .. ٩١٥

المطلب الأول - كيفية تحديد الأجرة ... .. ٩١٦

٥ ١ - تقسيم الأماكن بحسب تاريخ إنشائها ... .. ٩١٧

القسم الأول - الأماكن التي أنشئت قبل أول يناير سنة ١٩٤٤ ... .. ٩١٨

تحديد أماكن القسم الأول ... .. ٩١٨

الحد الأقصى لأجور أماكن القسم الأول ... .. ٩٢٠

أجرة شهر أبريل سنة ١٩٤١ هي أجرة الأساس ... .. ٩٢٠

عناصر يجب تقويمها لتدخل في تقدير أجرة الأساس ... .. ٩٢٥

زيادة أجرة الأساس بنسب مئوية معينة ... .. ٩٣٣

من تسرى الزيادة لتصل الأجرة إلى الحد الأقصى الذي سح به القانون ٩٤٣

مبار المتأخر بين قبول الزيادة وبين إنهاء الإيجار ... .. ٩٤٩

القسم الثاني - الأماكن التي أنشئت من أول يناير سنة ١٩٤٤ وكان البدء في

إنشائها سابقا على ١٨ سبتمبر سنة ١٩٥٢ ... .. ٩٥٠

تحديد أماكن القسم الثاني ... .. ٩٥٠

الحد الأقصى لأجور أماكن القسم الثاني ... .. ٩٥٦

الأجور المستحقة لغاية آخر شهر سبتمبر سنة ١٩٥٢ ... .. ٩٥٦

الأجور المستحقة من أول أكتوبر سنة ١٩٥٢ ... .. ٩٥٧

استثناء الأماكن المؤجرة لمدة تزيد على عشر سنوات من تخفيض الأجرة ٩٦٠

القسم الثالث - الأماكن التي أنشئت منذ ١٨ سبتمبر سنة ١٩٥٢ وكان البدء

في إنشائها سابقا على ١٢ يونيو سنة ١٩٥٨ ... .. ٩٦٢

تحديد أماكن القسم الثالث ... .. ٩٦٢

الحد الأقصى لأجور أماكن القسم الثالث ... .. ٩٦٨

الأجور المستحقة لغاية آخر شهر يونيو سنة ١٩٥٨ ... .. ٩٦٨

الأجور المستحقة من أول يولييه سنة ١٩٥٨ ... .. ٩٦٩

استثناء الأماكن المؤجرة لمدة تزيد على عشر سنوات من تخفيض الأجرة ... ٩٧٣

## ملحة

- لقسم الرابع - الأماكن التي أنشئت منذ ١٢ يوليو سنة ١٩٥٨ وكان فيها  
في إقامتها سابقاً على ٥ نوفمبر سنة ١٩٦١ ... .. ٩٧٤  
تحديد أماكن القسم الرابع ... .. ٩٧٤  
الحل النهائي لأجور أماكن القسم الرابع ... .. ٩٧٦  
الأجور المستحقة لغاية آخر شهر نوفمبر سنة ١٩٦١ ... .. ٩٧٦  
الأجور المستحقة من أول ديسمبر سنة ١٩٦١ ... .. ٩٧٧  
استثناء الأماكن المؤجرة لمدة تزيد على عشر سنوات من تخفيض الأجرة ٩٧٩  
لقسم الخامس - الأماكن التي أنشئت أو تفتأ منذ ٥ نوفمبر سنة ١٩٦١ ٩٧٩  
صلاحيات تشريع جديد وهو التشريع الأخير ... .. ٩٧٩  
تحديد أماكن القسم الخامس ... .. ٩٨٢  
الحل النهائي لأجور أماكن القسم الخامس ... .. ٩٨٦  
كيفية تقدير قيمة الأرض وقيمة المباني ... .. ٩٩١  
المباني التي تقوم بتقدير قيمة الأرض وقيمة المباني وتوزيع مجموع  
القيمة على الوحدات السكنية للمباني ... .. ٩٩٦
- ٢ - تقسيم الأماكن بحسب مقدار أجورها ... .. ١٠٠١
- لقسم الأول - الأماكن التي لا تزيد أجرة المؤجرة فيها على ثلاثة  
جنيحات في الشهر ... .. ١٠٠٣  
تحديد أماكن القسم الأول ... .. ١٠٠٣  
مقدار تخفيض أجور أماكن القسم الأول ... .. ١٠٠٤
- لقسم الثاني - الأماكن التي تزيد أجرة المؤجرة فيها على ثلاثة جنيحات في  
الشهر ولا تتجاوز خمسة جنيحات ... .. ١٠٠٨  
تحديد أماكن القسم الثاني ... .. ١٠٠٨  
مقدار تخفيض أجور أماكن القسم الثاني ... .. ١٠٠٩
- لقسم الثالث - الأماكن التي تزيد أجرة المؤجرة فيها على خمسة جنيحات  
في الشهر ... .. ١٠١٣  
طرق تخفيض أجور هذه الأماكن عن طريق الإطعام القسري ... ١٠١٣
- الطلب الثاني - الجزاء المترتب على مخالفة أحكام  
تحديد الأجرة ... .. ١٠١٤

## ملحق

- § ١ - إثبات مجاوزة الأجرة للحد الأقصى ... .. ١٠١٤
- ما يجب إثباته ... .. ١٠١٤
- إثبات ليرة الأساس ... .. ١٠١٥
- إثبات ما يجب تقويمه ليضاف إلى ليرة الأساس ... .. ١٠١٩
- تحليل الموزع بقائلي مبلغ إثنان فوق الأجرة ( علو الرجل ) ... ١٠١٩
- § ٢ - الجزاء على مجاوزة الأجرة للحد الأقصى ... .. ١٠٢٢
- الجزاء الجنائي ... .. ١٠٢٢
- الجزاء المدني ... .. ١٠٢٤
- بطلان الاتفاق على مجاوزة الحد الأقصى فيما زادت فيه الأجرة
- على هذا الحد ... .. ١٠٢٥
- دعوى تقويض الأجرة ... .. ١٠٢٧
- دعوى استرداد ما طغى من الأجرة زائداً على الحد الأقصى ... ١٠٣٦
- المبحث الثاني - الأحكام المتعلقة بانتهاء الإيجار ... .. ١٠٤٣
- تأثر أسباب انتهاء الإيجار بأحكام قانون إيجار الأماكن ... ١٠٤٣
- المطلب الأول - أسباب انتهاء ألفت ... .. ١٠٤٤
- § ١ - انقضاء مدة الإيجار ... .. ١٠٤٥
- امتداد الإيجار بحكم القانون ... .. ١٠٤٥
- مدة امتداد الإيجار ... .. ١٠٤٧
- الأثر الذي يترتب على موت المستأجر ... .. ١٠٤٩
- امتداد الإيجار بنفس شروط الإيجار الأصل ... .. ١٠٥١
- القانون الواجب التطبيق في امتداد الإيجار ... .. ١٠٥٢
- § ٢ - انتقال ملكية العين المؤجرة ... .. ١٠٥٣
- عدم اشتراط أن يكون للإيجار تاريخ ثابت سابق على سداد انتقال
- الملكية لسريته في حق الملك الجديد ... .. ١٠٥٣
- سريان الإيجار على الملك الجديد من حيث الامتداد بحكم القانون ١٠٥٤
- سريان الإيجار على الملك الجديد من حيث الحد الأقصى للأجرة ... ١٠٥٥

## ملحة

المطلب الثاني - أسباب انتهاء حورث وأسباب انتهاء استحدثت ١٠٥٥

الأسباب التي ينتهي بها الإيجار مذكورة على سبيل المحصر ... ١٠٥٥

حصر أسباب الانتهاء يتجر من النظام العام ... ١٠٥٧

تقسيم أسباب الانتهاء الستة إلى طائفتين ... ١٠٥٧

١٥ - أسباب انتهاء ترد على الإيجار حتى قبل انقضاء

ملكته الأصلية ... ١٠٥٩

١ - عدم وفاء المستأجر بالأجرة ... ١٠٥٩

تأخر المستأجر من الوفاء بالأجرة ... ١٠٥٩

إجراءات طلب الإغلاء - مراحل ثلاث : ... ١٠٦٤

المرحلة الأولى - تكملة : للمستأجر بالوفاء ... ١٠٦٥

المرحلة الثانية - انقضاء حصة عشر يوماً من وقت التكليف

دون وفاء ... ١٠٧١

المرحلة الثالثة - رفع دعوى الإغلاء ... ١٠٧٤

٢ - إيجار المستأجر المكان من الباطن بغير إذن ... ١٠٨٠

( أ ) شروط طلب الإغلاء - حالتان استثنائيتان ... ١٠٨٤

الشرط الأول - التأجير من الباطن ... ١٠٨٤

الشرط الثاني - بغير إذن من المالك ... ١٠٨٩

الحالة الاستثنائية الأولى - إيجارة لوقوف ... ١٠٩٣

الحالة الاستثنائية الثانية - بيع المصنع أو المتجر ... ١٠٩٥

( ب ) إجراءات طلب الإغلاء ... ١٠٩٨

٣ - استئصال المكان للسوخر بطريقة تنافي شروط الإيجار للمقولة

أو تقصر بمصلحة المالك ... ١١٠٠

السبب الأول - استئصال المكان بطريقة تنافي شروط الإيجار

المسقولة ... ١١٠٠

السبب الثاني - استئصال المكان بطريقة تقصر بمصلحة المالك ... ١١٠٦

إجراءات طلب الإغلاء ... ١١٠٩

٤ - إيلولة المكان لسقوط ... ١١١٠

## مادة

الفرع الأول - المكان لا يقبل الترميم ولا به من حقه ١١١٠

الفرع الثاني - المكان يقبل الترميم ولا ضرورة لهم ١١١٢

## ٢ - أسباب انتهاء لا ترد على الإيجار إلا بعد انقضاء

مدته الأصلية وامتداده بحكم القانون ... .. ١١١٤

١ - رغبة المالك في ضم المكان لإعادة بنائه ... .. ١١١٤

( أ ) شروط طلب الإغلاء ... .. ١١١٥

الشرط الأول - انقضاء مدة الإيجار الأصلية ... .. ١١١٦

الشرط الثاني - المكان لم يؤجر بقصد استعماله للوراء ... .. ١١٢٢

الشرط الثالث - موافقة لجنة توجيه أعمال البناء والمدم ... .. ١١٢٣

الشرط الرابع - إعادة البناء بشكل أوسع ... .. ١١٢٩

( ب ) إجراءات طلب الإغلاء ... .. ١١٣٤

( ج ) واجبات المالك بعد الإغلاء والجزاء عليها ... .. ١١٣٨

٢ - قيام ضرورة تلجئ المؤجر لشغل المكان بنفسه أو بأحد أولاده ١١٤٣

( أ ) شروط طلب الإغلاء ... .. ١١٤٤

الشرط الأول - انقضاء مدة الإيجار الأصلية ... .. ١١٤٤

الشرط الثاني - المكان مؤجر لسكنى ... .. ١١٤٦

الشرط الثالث - المكان غير مؤجر لشخص متوكل عام أو بقصد

استعماله مدرسة أو مستشفى أو ملجأ أو مؤسسة خيرية ... ١١٤٧

الشرط الرابع - قيام ضرورة تلجئ المؤجر لشغل المكان بنفسه

أو بأحد أولاده ... .. ١١٤٩

( أ ) قيام ضرورة ملجئة ... .. ١١٤٩

ما يعتبر ضرورة ملجئة : ... .. ١١٥٦

انتزاع سكنى للمؤجر ... .. ١١٥٦

المرض ... .. ١١٥٧

الزواج ... .. ١١٥٨

التخلية ... .. ١١٦١

الطلاق ... .. ١١٦٥

التغيرات التي تطرأ على حياة الأسرة ... .. ١١٦٦

## محتـ

- تسليم الموظف ... .. ١١٦٧
- إحالة الموظف إلى المعاش ... .. ١١٦٩
- ما لا يعتبر ضرورة ملحة ... .. ١١٧٠
- بيع الملك سككته ... .. ١١٧٠
- رغبة الملك في الانتقال إلى البلد ألقى فيه لعين المؤجرة ١١٧٠
- اضطرار الملك إلى اتخاذ سكن بأجرة مرتفعة ... ١١٧١
- ( ٢ ) الضرورة الملحة تقوم بالمؤجر ... .. ١١٧٢
- ( ٣ ) ثقل للمؤجر المكان بغضه أو بأحد أولاده ... ١١٧٨
- ( ٤ ) جواز نزول المؤجر مقيماً من طاع الحق ... ١١٨٣
- ( ب ) إجراءات طلب الإخلاء ... .. ١١٨٤
- المرحلة الأولى - التنبيه على المستأجر بالإخلاء ... ١١٨٤
- المرحلة الثانية - اقتضاء مهلة معينة للإخلاء ... ١١٨٧
- المرحلة الثالثة - رفع دعوى الإخلاء أو دعوى الطرد : ... ١١٨٩
- دعوى الإخلاء ... .. ١١٩٠
- دعوى الطرد ... .. ١١٩٦
- ( ج ) واجبات المؤجر بعد الإخلاء والجزاء عليها ... ١١٩٨

## المبحث الثالث - قيود مفروضة على المؤجر وأخرى مفروضة

- على المستأجر ... .. ١٢٠١
- الهدف من هذه القيود ... .. ١٢٠١
- المطلب الأول - قيود مفروضة على المؤجر ... .. ١٢٠٣
- ١ - عدم ترك المسكن خالياً مدة تزيد على ثلاثة أشهر ... ١٢٠٣
- ٢ - الأولوية للموظف المتقول ... .. ١٢٠٦
- ٣ - تحريم احتجاز أكثر من سكن واحد في البلد الواحد ... ١٢٠٨
- المطلب الثاني - قيود مفروضة على المستأجر ... .. ١٢١٠
- ١ - تحريم استئجار أكثر من سكن واحد في البلد الواحد ... ١٢١١
- ٢ - إلزام الموظف المتقول من بلد بإخلاء سكته فيه ... ١٢١٤

ملحة

الفرع الثاني - الأحكام الاستثنائية الإجرائية ... .. ١٢١٦

المبحث الأول - الأحكام المتعلقة بالاختصاص ... .. ١٢١٧

§ ١ - تحديد المنازعات الناشئة عن تطبيق أحكام التشريع

الاستثنائي ... .. ١٢١٨

أهمية تحديد هذه المنازعات وكيف تعدد ... .. ١٢١٨

(١) المنازعات الناشئة عن تطبيق أحكام التشريع الاستثنائي ... ١٢٢٠

١ - الحد الأدنى للأجرة - دعوى الأجرة ... .. ١٢٢١

٢ - انتهاء الإيجار - دعوى الإغلاء ... .. ١٢٢٢

٣ - التمسيد المفروضة على اللويزر وحمل المستأجر - دعوى

تأجير على اللويزر ودعوى إخراج المستأجر لتسديتك

أو نقله من البلد ... .. ١٢٢٥

(ب) المنازعات غير الناشئة عن تطبيق أحكام التشريع الاستثنائي ١٢٢٦

§ ٢ - قواعد الاختصاص في المنازعات الناشئة عن تطبيق

أحكام التشريع الاستثنائي ... .. ١٢٣١

(١) الاختصاص التزمي ... .. ١٢٣١

الاختصاص التزمي في مسائل الإيجار بحسب أحكام القواعد العامة ١٢٣١

اختصاص المحكمة الكلية بالمنازعات الإجرائية ... .. ١٢٣٣

(ب) الاختصاص المحل ... .. ١٢٣٩

المبحث الثاني - الأحكام المتعلقة بالإجراءات ... .. ١٢٤١

§ ١ - الإجراءات المبسطة ... .. ١٢٤١

(١) الإجراءات المتعلقة برفع الدعوى ... .. ١٢٤١

(ب) وجوب التمسيد في النزاع على وجه الاستعجال ... .. ١٢٤٥

§ ٢ - الإجراءات العادية ... .. ١٢٤٧

خود الخصوم ونهايم ... .. ١٢٤٧

للعروض والإجراءات الإثبات ... .. ١٢٤٨



## ملحة

اتساع نطاق الخصومة	١٢٤٩ ... ..
انقضاء المعرى دون حكم	١٢٥١ ... ..
الحكم الذى يصدر فى المعرى	١٢٥٢ ... ..
التضيد	١٢٥٣ ... ..

## المبحث الثالث - الحكم الصادر فى منازعة إيجارية نهائى

لا يقبل أى طعن	١٢٥٤ ... ..
§ ١ - ما يشترط فى الحكم ليكون نهائيا	١٢٥٤ ... ..
الشرط الأول - أن يكون الحكم صادراً من محكمة كلية	١٢٥٤ ... ..
الحكم الصادر من محكمة جزئية	١٢٥٥ ... ..
الحكم الصادر من محكمة استئناف	١٢٥٦ ... ..
الشرط الثانى - أن يكون الحكم صادراً فى منازعة إيجارية	١٢٥٧ ... ..
§ ٢ - عدم قابلية الحكم لأى طعن	١٢٦٠ ... ..
( أ ) وجوه الطعن العادية	١٢٦٠ ... ..
المعارضة	١٢٦١ ... ..
الاستئناف	١٢٦٢ ... ..
( ب ) وجوه الطعن غير العادية	١٢٦٢ ... ..
التقص	١٢٦٣ ... ..
اتساع إحادة النظر	١٢٦٥ ... ..
( ج ) دعوى البطلان المبتدأ	١٢٦٧ ... ..
( د ) تصحيح الحكم وتفسيره	١٢٧٠ ... ..
( هـ ) اعتراض المخرج عن الخصومة	١٢٧٢ ... ..

## الفصل الثانى - إيجار الأراضى الزراعية

الفرع الأول - الإيجار العادى للأراضى الزراعية	١٢٧٩ ... ..
لتصوص التى تنطبق على إيجار الأراضى الزراعية وما تتناولها	
طه لتصوص	١٢٧٩ ... ..

مقدمة

المبحث الأول - الأحكام المتعلقة بأركان الإيجار ... ١٢٨٤

§ ١ - انعقاد الإيجار بالكتابة ... ١٢٨٤

الكتابة للاعتماد لا للإثبات ... ١٢٨٤

الشكل المطلوب وحكمه ... ١٢٨٥

جزاء الإخلال بالشكل ... ١٢٨٦

§ ٢ - الحد الأدنى للمدة ... ١٢٨٨

الحد الأدنى لمدة ثلاث سنوات زراعية ... ١٢٩٠

المستأجران اتفقا على مدة معينة ... ١٢٩٢

المستأجران لم يمتا مدة للإيجار ... ١٢٩٤

§ ٣ - الحد الأقصى للأجرة ... ١٢٩٥

الحد الأقصى للأجرة نسبة لمعدل القرية الأصلية ... ١٢٩٧

عدم سريان الحد الأقصى للأجرة على إيجار المحلات وأراضي للعلال

والمزروعات ... ١٣٠٢

جزاء الإخلال بالحد الأقصى للأجرة ... ١٣٠٣

المبحث الثاني - الأحكام المتعلقة بآثار الإيجار ... ١٣٠٥

المطلب الأول - الأحكام المتعلقة بالتزامات المؤجر ... ١٣٠٥

§ ١ - الأحكام المتعلقة بتسليم الأرض المؤجرة وبصيانتها ... ١٣٠٥

الأحكام المتعلقة بتسليم الأرض للمؤجرة - للمواشي والأموال الزراعية ... ١٣٠٥

الأحكام المتعلقة بصيانة الأرض للمؤجرة ... ١٣١٠

§ ٢ - الأحكام المتعلقة بتحمل انتفاع المستأجر بالأرض المؤجرة ... ١٣١٢

القرض الأول - تطرية الأرض لزراعة أو بلدها أو حلاط البلد ... ١٣١٢

القرض الثاني - حلاط الحبوب قبل حصاده ... ١٣١٧

القرض الثالث - حلاط الحبوب بعد حصاده ... ١٣٢٧

سنة

المطلب الثاني - الأحكام المتعلقة بالتزامات المستأجر ... ١٣٢٩

§ ١ - الأحكام المتعلقة بالتزام المستأجر بالمحافظة على العين

واستعمالها استعمال المألوف ... ١٣٣٠

الالتزام باستغلال الأرض الاستغلال المألوف وبإبقائها سالحة للإنتاج ... ١٣٣٠

الغشاة بالمواشي والأراضي الزراعية ... ١٣٣٢

جزاء إخلال المستأجر بالتزامه بالمحافظة على العين واستعمالها الاستعمال

المألوف ... ١٣٣٦

التزام المستأجر بالتزام بالإصلاحات العادية ... ١٣٣٨

§ ٢ - الأحكام المتعلقة - بوجوب أن يزرع المستأجر الأرض

بنفسه وبوجوب ألا يجمع في حيازته أكثر من مقلووم معين ... ١٣٤٠

التكليف الصحيح لما للرجوب ... ١٣٤٠

(أ) وجوب أن يزرع المستأجر الأرض بنفسه ... ١٣٤١

(ب) وجوب ألا يجمع المستأجر في حيازته أكثر من مقدار معين ... ١٣٤٦

المبحث الثالث - الأحكام المتعلقة بانتهاء الإيجار ... ١٣٥٠

§ ١ - الأحكام المتعلقة بامتداد الإيجار بحكم القانون ... ١٣٥٠

تأجيل التشريعات المؤقتة له الإيجار بحكم القانون ... ١٣٥٠

أحكام امتداد الإيجار ... ١٣٥٥

§ ١ - الأحكام المتعلقة بحق المستأجر في البقاء إلى أن تنتزع

العقبة وبواجبه في السماح لخلفه بتيخ الأرض ويلزمها ... ١٣٥٦

حق المستأجر في البقاء إلى أن تنتزع العقبة ... ١٣٥٦

واجب المستأجر في السماح لخلفه بتيخ الأرض ويلزمها ... ١٣٦٠

الفرع الثاني - المزارعة ... ١٣٦٤

تعريف للمزارعة وتكليفها ... ١٣٦٤

ما يترتب على المزارعة من أحكام ... ١٣٦٧

ملحة

المبحث الأول - الأحكام المتعلقة بأركان الزراعة ... ١٣٦٩

الترابي ... ١٣٦٩

العين المؤجرة ... ١٣٧٠

المسقة ... ١٣٧١

الأجرة ... ١٣٧٣

المبحث الثاني - الأحكام المتعلقة بآثار الزراعة ... ١٣٨٠

§ ١ - الأحكام المتعلقة بالتزامات المؤجر ... ١٣٨٠

تسليم الأرض المؤجرة - الموائى والأدوات الزراعية ... ١٣٨٠

تعهد الأرض المؤجرة بالصيانة ... ١٣٨٣

§ ٢ - الأحكام المتعلقة بالتزامات المستأجر ... ١٣٨٤

الناية بالزراعة والحفاظ على الأرض وملكاتها ... ١٣٨٤

التزام بالإصلاحات التأجيلية ... ١٣٨٩

عدم جواز التنازل عن الإيجار أو الإيجار من الباطن ... ١٣٩٠

وجوب ألا يسمح للزراع في حيازته أكثر من خمسين فدانا ... ١٣٩٢

المبحث الثالث الأحكام المتعلقة بانتهاء الزراعة ... ١٣٩٣

امتداد الزراعة بحكم القانون - إحالة ... ١٣٩٣

حق المزراع في البقاء إلى أن تنضج القلة وواجبه في السباح خلفه بتيمة

الأرض وبهزما - إحالة ... ١٣٩٣

انتهاء الزراعة بموت المستأجر ... ١٣٩٤

ما يترتب على انتهاء الزراعة قبل انقضاء مدها ... ١٣٩٧

## الفصل الثالث - إيجار الوقف وعقود الحكر والإيجارتين وخطو الانتفاع

الفرع الأول - إيجار الوقف ... ١٤٠٢

أحكام إيجار الوقف مصدرا للشريعة الإسلامية ... ١٤٠٢

نطاق تطبيق أحكام إيجار الوقف ... ١٤٠٥

## صفحة

١	من له الحق في إيجار الوقف	١٤٠٧
	ولاية إيجار الوقف	١٤٠٧
	ولاية نفوس الأجرة	١٤١٠
٢	من له الحق في استئجار الوقف	١٤١٣
	أي مستأجر يتمتع به لناظر	١٤١٣
	الأحكام الخاصة بناظر الوقف وأصوله وفروعه	١٤١٤
٣	أجسرة الوقف	١٤١٦
	لا يجوز أن يكون في الأجرة عين فاحش	١٤١٨
	يقدّر أجر المثل وقت العقد ولا يحد بالتغير الحاصل بعد ذلك	١٤٢١
٤	مدة إيجار الوقف	١٤٢٣
	لا يجوز أن تزيد مدة إيجار الوقف على ثلاث سنوات	١٤٢٣
	حكم إيجار الوقف إذا زادت مدته على ثلاث سنوات	١٤٢٧
	استثناءان يجوز فيهما إيجار الوقف لمدة تزيد على ثلاث سنوات	١٤٢٩
	المعبر في مسلمة لليهود بأن تكون العين وفقاً عند إيراد الإيجار	١٤٣٢
	الفرع الثاني - حقوق المحكر والإجارتين وخطو الانتفاع	١٤٣٣
	الإيجارات طويلة المدة	١٤٣٣
	مغناً للإيجارات طويلة المدة في مصر وفي البلاد الإسلامية الأخرى	١٤٣٦
	حق القرار في مشروع التقنين المدني	١٤٣٩
	حقوق المحكر والإجارتين وخطو الانتفاع	١٤٤١
	المبحث الأول - عقد المحكر	١٤٤٣
١	أركان المحكر	١٤٤٣
	(١) التراضي في المحكر	١٤٤٣
	(٢) العين المحكرة	١٤٤٨
	(٣) المدة في المحكر	١٤٥١
	(٤) الأجرة في المحكر	١٤٥٦
	طريقة تصحيح المحكر	١٤٦٠

## ملحة

§ ٢ - آثار المحكر ..... ١٤٧١

حقوق المحكر ولزائمه ..... ١٤٧١

حق المحكر في الأرض المحكرة ..... ١٤٧١

حق الملكية في البناء والقراس ..... ١٤٧٥

التزام المحكر بنفع الأجرة ..... ١٤٧٦

التزام المحكر بجعل الأرض صالحة للاستغلال ..... ١٤٧٩

§ ٣ - انتهاء المحكر ..... ١٤٨١

(١) انتهاء المحكر بالتقضاء الأجل ..... ١٤٨٢

الأحكام الجديدة المنشأة من قبل بالتقنين الثاني ..... ١٤٨٢

الأحكام القديمة المنشأة من قبل بالتقنين الثاني ..... ١٤٨٢

(ب) انتهاء المحكر لأسباب عامة ..... ١٤٨٣

(١) موت المحكر قبل أن يبنى أو يقرس ..... ١٤٨٣

(٢) زوال صفة الوقف عن الأرض المحكرة ..... ١٤٨٤

نسوة حساب لبناء أو للقراس عند انتهاء المحكر ..... ١٤٨٦

(٣) صدور قرار إداري بإزالة المحكر لظلم على وقف غيره ..... ١٤٨٨

(٤) انتهاء المحكر لأسباب ترجع إلى القواعد العامة ..... ١٤٩١

(١) انعقاد السنة ..... ١٤٩١

(٢) طوق الأرض المحكرة أو لزوم ملكيتها ..... ١٤٩٤

(٣) عدم الاستعمال ..... ١٤٩٥

المبحث الثاني - عقد الإيجاريتين وعقد غلو الانتفاع ..... ١٤٩٦

§ ١ - عقد الإيجاريتين ..... ١٤٩٦

عامة عقد الإيجاريتين ..... ١٤٩٦

الأحكام التي تسرى على عقد الإيجاريتين ..... ١٤٩٨

§ ٢ - عقد غلو الانتفاع ..... ١٤٩٩

عامة عقد غلو الانتفاع ..... ١٤٩٩

الأحكام التي تسرى على عقد غلو الانتفاع ..... ١٥٠٢

## عقد العارية

### تمهيد

التعريف بعقد العارية	١٥٠٧
مخالفات عقد العارية	١٥٠٨
تميز العارية عن بعض ما تشبه به من العقود	١٥١١
التنظيم التشريعي لعقد العارية	١٥١٣
أهم الفروق بين التفتين للمنفذ الجديد والتفتين للمنفذ القديم في العارية	١٥١٣
خاتمة البحث	١٥١٤

## الفصل الأول - أركان العارية

الفرع الأول - التراضي في عقد العارية	١٥١٥
البحث الأول - شروط الانعقاد	١٥١٥
توافق الإيجاب والقبول كإحدى عقد العارية	١٥١٥
إثبات العارية	١٥١٧
البحث الثاني - شروط الصحة	١٥١٧
الأهلية في عقد العارية	١٥١٧
حجب الإرادة في عقد العارية	١٥١٩
الفرع الثاني - المحل والسبب في عقد العارية	١٥١٩
الشروط الواجب توافرها في الشيء المعار	١٥١٩
الاشياء التي تجوز إعارتها	١٥٢٠
السبب في عقد العارية	١٥٢١

## الفصل الثاني - آثار العارية

الفرع الأول - التزامات المعتبر ... .. ١٥٢٢

المبحث الأول - التسليم ... .. ١٥٢٢

لتسليم التزام في ذمة المعتبر ... .. ١٥٢٣

ثمة طلاق الشيء للمعار ... .. ١٥٢٤

لتزام المعتبر بترك الشيء المستعير طول مدة العارية ... .. ١٥٢٥

المبحث الثاني - رد المصروفات ... .. ١٥٢٦

أنواع المصروفات التي يقوم المستعير بإقتنائها ... .. ١٥٢٧

المصروفات الضرورية لحفظ الشيء من المهلاك ... .. ١٥٢٨

المصروفات الفائقة ... .. ١٥٢٩

حق المجهس ... .. ١٥٣٠

المبحث الثالث - ضمان الاستحقاق والعيوب الخفية ... .. ١٥٣١

الأصل عدم ضمان المعتبر للاستحقاق والعيوب الخفية ... .. ١٥٣٢

حالتان استثنائيةتان يضمن فيهما المعتبر الاستحقاق والعيوب الخفية ... .. ١٥٣٣

حق المجهس ... .. ١٥٣٤

الفرع الثاني - التزامات المستعير ... .. ١٥٣٥

المبحث الأول - استعمال الشيء المعار على الوجه الواجب ... .. ١٥٣٥

كيفية استعمال الشيء المعار ... .. ١٥٣٨

مصروفات الاستعمال ومصروفات الصيانة ... .. ١٥٣٩

عدم جواز التزول عن الاستعمال لغير ... .. ١٥٤٠

المبحث الثاني - المحافظة على الشيء المعار ... .. ١٥٤١

التزام المستعير بالمحافظة على الشيء التزام ببذل عناية ... .. ١٥٤٣

الجميع في العارية بين الميادين الشخصي والمادي ... .. ١٥٤٤



## سنة

- ١٥٤٦ ... حالة القوة القاهرة  
 ١٥٤٧ ... الاتفاق على تعديل قواعد المسؤولية.  
 ١٥٤٨ ... بحث الثالث - رد الشيء المعار...  
 ١٥٤٩ ... تطبيق القواعد العامة  
 ١٥٥٠ ... متى وأين يكون الرد  
 ١٥٥٠ ... دعوى المير لاسترداد العارية

## الفصل الثالث - انتهاء العارية

- ١٥٥٢ ... العارية لا تلزم المعتبر وتلزم المير  
 ١٥٥٢ ... الفرع الأول - انتهاء العارية باقضاء الأجل  
 ١٥٥٣ ... فروع ثلاثة لا قضاء الأجل :  
 ١٥٥٤ ... المصدقان اتفقا على أجل معين  
 ١٥٥٤ ... المصدقان لم يفتقا على أجل معين ولكنهما اتفقا على الغرض من العارية  
 ١٥٥٤ ... المصدقان لم يفتقا لا على أجل ولا على غرض معين

## الفرع الثاني - انتهاء العارية قبل انقضاء الأجل .

- ١٥٥٦ ... انتهاء العارية بسقوط الأجل :  
 ١٥٥٦ ... حاجة المير الملحة لشيء المعار...  
 ١٥٥٧ ... إضرار المصير  
 ١٥٥٧ ... موت المصير  
 ١٥٥٨ ... انتهاء العارية بالفسخ

الطبعة:

طبعة لجنة التأليف والترجمة والنشر

١٩٦٣



## تصويب

جاء في صفحات ٤٩٨ و ٤٩٩ و ٥٠٨ أن الأجرة التي يضمنها حق امتياز المؤجر يجوز أن تزيد على أجرة سنتين . والصحيح أن هذا هو حكم التضمن المدنى القديم . أما في التضمن المدنى الجديد فلا يجوز أن تزيد الأجرة التي يضمنها هذا الامتياز على أجرة سنتين ، كما هو صريح نص المادة ١١٤٣ من هذا التضمن .







